



**INSTRUCTIVO**

**C. REPRESENTANTE LEGAL DE ASOCIACIÓN CHM MONTERREY, A.C. Y/O WORLD EDUCATION SERVICES DE MEXICO S. C.**

Presente.-

*La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:*

En Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, -----  
----**VISTO**, el expediente administrativo L-USDE-000158-24-02, formado con motivo de la solicitud del **C. Carlos Iván Aguilar Dávila** como Apoderado Legal de las Sociedades denominadas **ASOCIACIÓN CHM MONTERREY, A.C.** en su carácter de propietario y **WORLD EDUCATION SERVICES DE MÉXICO, S.C.**, como Titular para la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LÍNEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (JARDÍN DE NIÑOS, PRIMARIA Y SECUNDARIA) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**; respecto del inmueble ubicado en la Avenida Valle Alto S/N, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] con una superficie de 27,398.80 metros cuadrados, y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 308, 402, segundo párrafo, y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LÍNEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (JARDÍN DE NIÑOS, PRIMARIA Y SECUNDARIA) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto del inmueble de la respecto del inmueble ubicado en la Avenida Valle Alto S/N, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] con una superficie de 27,398.80 metros cuadrados, lo que antecede dentro del presente expediente administrativo.

**SEGUNDO.** De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I, II, III, IV y X, 311 fracción I, II y III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20, 91 y 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 160, 160 bis, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

- 1) Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en el artículo 311 fracciones:

Handwritten initials and marks: "W", "8-14/25", and a blue scribble.

Handwritten blue mark.





**I y II Inciso a). - Solicitud correspondiente.**

• Presenta Solicitud de trámite firmada por el **C. Carlos Iván Aguilar Dávila** como Apoderado Legal de las Sociedades denominadas **ASOCIACIÓN CHM MONTERREY, A.C.** en su carácter de propietario y **WORLD EDUCATION SERVICES DE MÉXICO, S.C.**, como Titular, del predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> a través de la cual solicita la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Jardín de Niños, Primaria y Secundaria) Previamente Autorizados**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, la Arq. [REDACTED] <sup>3</sup> con número de cedula profesional 7998543, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164 fracción I y el artículo 156 BIS I, fracción I de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**I y II Inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión. Copia del acuerdo de factibilidad.**

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número **37,807**-treinta y siete mil ochocientos siete, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 31-treinta días del mes de octubre del año 2019-dos mil diecinueve, ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, con residencia en esta ciudad; referente a la **TITULACIÓN y TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD**, a favor de **ASOCIACIÓN CHM MONTERREY, ASOCIACIÓN CIVIL**; respecto al expediente catastral 70) [REDACTED] <sup>2</sup>, ubicado en la Ex - Hacienda la Estanzuela, Ahora Avenida Sierra Alta y Avenida Vallé Alto (Antes camino a Valle Alto), en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. [REDACTED] <sup>4</sup>

• Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el artículo 164 fracción VI y el artículo 156 BIS I, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**I y II Inciso c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:**

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número **7,290** -siete mil doscientos noventa, en la Ciudad de Monterrey, Municipio del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 29-veintinueve días del mes de noviembre del año 2018-dos mil dieciocho, pasada la fe ante el Licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, Titular de la Notaría Pública número 137-ciento treinta y siete con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; hace constar que en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Asociados **CLUB HÍPICO MONTERREY, ASOCIACIÓN CIVIL**; celebrada el 14-catorce días del mes de marzo del año 2018-dos mil dieciocho, por lo que se manifiesta otorga la **CONSTITUCIÓN** de la sociedad mercantil denominada **"ASOCIACIÓN CHM MONTERREY" ASOCIACIÓN CIVIL**. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio [REDACTED] <sup>4</sup> III Asociaciones Civiles, de fecha 27-veintisiete días del mes de septiembre del año 2019-dos mil diecinueve.

• Presenta copia simple de acta Fuera de Protocolo número **055/146,585/20**- cero cincuenta y cinco diagonal ciento cuarenta y seis mil quinientos ochenta y cinco diagonal veinte; en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 18-dieciocho días del mes de marzo del año 2020-dos mil veinte, ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, respecto a la copia de un **Contrato de Arrendamiento de bien inmueble con opción a compra** que celebran por una parte la persona moral denominada **ASOCIACIÓN CHM MONTERREY, AC.** como **Arrendador**, y por la otra parte la persona moral denominada **EDUCARUNO, S.A. DE C.V.** como **Arrendatario**, de un predio ubicado en la Ex - Hacienda la Estanzuela, Ahora Avenida Sierra Alta y Avenida Valle Alto (Antes camino a Valle Alto), en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> con una superficie total de 27,398.80 metros cuadrados, asentado en el Libro de Actas Fuera de Protocolo bajo el Número 055/146,585/20 de la Notaría Pública Número 55-cincuenta y cinco en fecha 18-dieciocho días del mes de marzo del año 2020-dos mil veinte.





OFICIO No SDU/00337/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000158-24-02

• Presenta Acta Fuera de Protocolo número **055/128,208/19** - cero cincuenta y cinco diagonal ciento veintiocho mil doscientos ocho diagonal diecinueve; en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2019-dos mil diecinueve ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, respecto a la **Otorgamiento de Poderes** que otorga la persona moral denominada **ASOCIACIÓN CHM MONTERREY A.C.** a favor del **C. Carlos Iván Aguilar Dávila** dando Poder para **Actos de administración y Poder para actos de Dominio**, respecto al expediente catastral [REDACTED] asentado en el Libro de Actas Fuera de Protocolo bajo el Número 055/146,811/20 de la Notaría Pública Número 55-cincuenta y cinco en fecha 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2020-dos mil veinte.

• Presenta copia simple de Acta Fuera de protocolo número **42,405-** cuarenta y dos mil cuatrocientos cinco, respecto a la Escritura Publica número **3,880** -tres mil ochocientos ochenta, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 05-cinco días del mes de octubre del año 2009-dos mil nueve, ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaria Publica número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; referente para construir una **SOCIEDAD CIVIL** de la sociedad que se denomina **"EDUCARUNO"**, debiendo ser seguida esta denominación de las palabras **"SOCIEDAD CIVIL"**, o de su abreviación **"S.C."**. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, registrado bajo el Número 1630, Volumen 48, Libro 33, Sección III Asociación Civiles, de fecha 15-quince días del mes de octubre del año 2009-dos mil nueve.

• Presenta copia simple de Acta Fuera de protocolo número **54,241-** cincuenta y cuatro mil doscientos cuarenta y uno, respecto a la Escritura Publica número **4,791** -cuatro mil setecientos noventa y uno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 3-tres días del mes de marzo del año 2011-dos mil once, ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaria Publica número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; referente a la Asamblea General Extraordinaria de Socios de la sociedad **"EDUCARUNO"**, **SOCIEDAD CIVIL**, celebrada el día 14-catorce días del mes de febrero del año 2011-dos mil once, referente al cambio de la denominación de la Sociedad **"EDUCARUNO"**, la cual ira seguida de las palabras **"SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"** o de su abreviatura **"S.A. de C.V."**, Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED]

[REDACTED] y ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León con número de folio mercanti [REDACTED] y en el Libro de Actas Fuera de Protocolo de ésta misma Notaría bajo el [REDACTED] doc mil once.

• Presenta copia simple de acta Fuera de Protocolo número **055/146,586/20** - cero cincuenta y cinco diagonal ciento cuarenta y seis mil quinientos ochenta y seis diagonal veinte; en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 18-dieciocho días del mes de marzo del año 2020-dos mil veinte, ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, respecto a la copia de un **Contrato de Sub-Arrendamiento** que celebran por una parte la persona moral denominada **EDUCARUNO, S.A. DE C.V.** como **Arrendador**, y por la otra parte la persona moral denominada **WORLD EDUCATION SERVICES DE MÉXICO, S.C.** como **Arrendatario**, de un predio ubicado en la Ex - Hacienda la Estanzuela, Ahora Avenida Sierra Alta y Avenida Valle Alto (Antes camino a Valle Alto), en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de 27,398.80 metros cuadrados, asentado en el Libro de Actas Fuera de Protocolo bajo el Número 055/146,586/20 de la Notaría Pública Número 55-cincuenta y cinco en fecha 18-dieciocho días del mes de marzo del año 2020-dos mil veinte.

• Presenta copia simple de Acta Fuera de protocolo número **36,860** - treinta y seis mil ochocientos sesenta, respecto a la Escritura Publica número **3,579** -tres mil quinientos setenta y nueve, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 12-doce días del mes de marzo del año 2009-dos mil nueve, ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaria Publica número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; referente a la Constitución de la Sociedad denominada **"INSTITUTO EDUCARUNO"** debiendo ser seguida esta denominación de las palabras **"SOCIEDAD CIVIL"**, o de su abreviación **"S.C."**. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Número 498, Volumen 48, Libro 10, Sección III Asociaciones Civiles, de fecha 19-diecinueve días del mes de marzo del año 2009-dos mil nueve.

• Presenta copia simple de Escritura Pública número **3,813-** tres mil ochocientos trece, en la en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 20-veinte días del mes de agosto del año 2009-dos mil nueve, ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaria Publica número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; referente a una Asamblea General Extraordinaria de Socios de la Sociedad denominada **"INSTITUTO EDUCARUNO"** S.C. en donde se aprueba el cambio de denominación de la sociedad de **"INSTITUTO EDUCARUNO"** S.C., por la de **WORLD EDUCATION SERVICES DE MÉXICO, SOCIEDAD CIVIL**, o de su abreviatura S.C.; Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio registrada [REDACTED] del mes de agosto del año 2009-dos mil nueve.

• Presenta copia simple de Acta Fuera de Protocolo número **055/154,530/20-** cero cincuenta y cinco diagonal ciento cincuenta y cuatro mil quinientos treinta diagonal veinte; respecto a la Escritura Pública número **12,074** -doce mil setenta y cuatro, en la Ciudad de





Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 29-veintinueve días del mes de enero del año 2018-dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; en donde la Sociedad denominada **WORLD EDUCATION SERVICES DE MÉXICO, S.C.** designa como Apoderados Generales y Representantes Legales de la Sociedad a lo C.C. Alfonso Romo Garza Lagüera, Andrés Romo Serrano y **Carlos Iván Aguilar Dávila** a quienes se les otorgan los siguientes Poderes: Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Dominio y Poder General para actos Cambiarios. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4  
[REDACTED] en el Libro de actas Fuera de protocolo de ésta misma Notaría Pública bajo el número 055/154,530/20 en fecha 04-cuatro días del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte.

- Presenta Carta Poder Simple original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual el C. **Carlos Iván Aguilar Dávila Arreola** en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad denominada **ASOCIACIÓN CHM MONTERREY, AC** como propietaria y del sociedad denominada **WORLD EDUCATION SERVICES DE MÉXICO, S.A.** como Titular del predio ubicado en la Avenida Valle Alto / sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 4 otorga poder a favor de la C. [REDACTED] 3 para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Jardín de Niños, Primaria y Secundaria) Previamente Autorizados**, nombrando como Testigos los C. [REDACTED] 3
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Jorge Romero García** con número de identificación [REDACTED] 5 (Presidente y Apoderado Legal de ASOCIACIÓN CHM MONTERREY, A.C.).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Carlos Iván Aguilar Dávila** con número de identificación [REDACTED] 5 (Apoderado Legal de las Sociedades denominadas ASOCIACIÓN CHM MONTERREY, A.C. y WORLD EDUCATION SERVICES DE MÉXICO, S.A.). 3
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] 5 (Gestor).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 3 con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).
- Presenta copia de credencial para votar vigente expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 3 con número de identificación [REDACTED] (Testigo).

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracción VII y el artículo 156 BIS I, fracciones IV y V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**I y II Inciso d). - Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes.**

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto (01 de 11 al 11 de 11) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización y ubicación del predio), el cual se encuentra ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 3
- Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracciones V y IV, y el artículo 156 BIS I, fracciones II y X, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**I y II Inciso e). - Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.**





OFICIO No SDU/00337/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000158-24-02

- Manifiesta en solicitud y planos del proyecto (01 de 11 al 11 de 11) correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Jardín de Niños, Primaria y Secundaria) Previamente Autorizados, con contenido de los mismos: (plano de localización, vías públicas, servicios públicos colindantes, curvas de nivel y ubicación del predio).
- El requisito del plano de localización, es requerido a su vez en la fracción I inciso d), por lo que se da por cumplimentado.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracción I y V y el artículo 156 BIS I, fracción I y II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

#### **I inciso f). - Pago de derechos correspondientes.**

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción II, inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimiento. También por otra parte, deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracción IV y el artículo 156 BIS I, fracción X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

#### **I inciso g). - Pago del impuesto predial al corriente.**

- Presenta copia simple de recibo de Impuesto Predial con Número de Recibo 406B-1159, con fecha de pagado 17-diecisiete días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León. por concepto de Impuesto Predial del primer bimestre del año 2025-dos mil veinticinco, e identificado con el expediente catastral **2**

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracción VIII y el artículo 156 BIS I, fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

## **2) Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.**

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en los **artículos 164 y 156 BIS** respectivamente, con las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

**ARTÍCULO 164.-** El propietario de un inmueble podrá solicitar ante la Secretaría, la información de factibilidad de los usos de suelo conforme lo establezca el Plan y/o Programa Parcial, presentando los siguientes requisitos:

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interese la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;**
- III. Croquis de ubicación del predio; y,**
- IV. El pago de derechos municipales respectivo.**

03821

**ORIGINAL SEDUSO MONTERREY**

**MTY**  
AQUÍ SE RESUELVE



- V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;
- VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;
- VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;
- VIII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

• Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1) y requerida a su vez en las fracciones I y II, incisos a), (d y e), (d y f), (d y e) b), c), y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

## II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere;

• Presenta copia simple de Instructivo, con número de oficio SEDUE 12860-2019, del expediente administrativo L-000479-19 de fecha a los 19-diecinove días del mes de diciembre del año 2019-dos mil diecinueve emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó la LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA JARDÍN DE NIÑOS, PRIMARIA Y SECUNDARIA, para el inmueble ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente [REDACTED] con una superficie total de 27,398.80 metros cuadrados.

• Presenta copia simple de Cartulina, Instructivo y Planos (01 de 03 al 03 de 03), con número de oficio SEDUE 15505/2021 y expediente administrativo L-000107-20 de fecha 21-veintun días del mes de enero del año 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA JARDÍN DE NIÑOS Y PRIMARIA, en el inmueble ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] el cual tiene una superficie de 27,398.80 metros cuadrados, y cuenta con una construcción total existente de 797.21 metros cuadrados de los cuales 319.13 metros cuadrados son autorizados, 47.55 metros cuadrados se autoriza demoler y 525.45 metros cuadrados se regularizan. También se observa que el predio que nos ocupa con número de expediente catastral [REDACTED] se encuentra fuera de un fraccionamiento autorizado y que en el presente caso se solicitó para uso no habitacional, se le aplicó el Artículo 212 en sus últimos tres párrafos de la Ley de asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, referente al pago del 7%-siete por ciento del área libre de afectaciones; por lo que atendiendo lo anterior se completó dicho pago de \$3,631,201.91 (tres millones seiscientos treinta y un mil doscientos un pesos 91/1000 M.N.); mismo que fue liquidado y sustentado con el recibo de pago de fecha 09-nueve días del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, con folio número 3430000058101, que fue emitido por la tesorería Municipal de Monterrey.

• Presenta copia simple de Cartulina, Instructivo y Planos (01 de 07 al 07 de 07), con número de oficio SEDUE 16401/2021 del expediente administrativo L-000023-21 de fecha 08-ocho días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiún emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó la LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SECUNDARIA EN JARDÍN DE NIÑOS Y PRIMARIA, del inmueble ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en el cual la superficie es de 27,398.80 metros cuadrados, ya contaba con una construcción autorizada de 797.21 metros cuadrados de los cuales se solicita ampliar 7,096.86 metros cuadrados, para dar un total de metros de construidos de 7,894.07 metros cuadrados.

## IX. Cuatro fotografías exteriores, desde distintos ángulos cada una y cuatro fotografías interiores del lote, desde distintos ángulos cada una, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

• Presenta 18-dieciocho fotografías del predio impresas a color (04-cuatro fotografías exteriores, 14-catorce exteriores fotografías interiores).

## X. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses; y,

• Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por Agua y Drenaje de Monterrey, respecto a la facturación del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección de Río Sena Pte. Número 500, Colonia del Valle, san Pedro Garza García, Nuevo León.





OFICIO No SDU/00337/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000158-24-02

XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien en formato digital, en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB.

Cuando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos del suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o programa de desarrollo urbano que de éste se derive, vigente se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la solicitud.

La Secretaría emitirá la respuesta respectiva, la cual no constituirá autorización de uso de suelo, ni generará derechos para el caso de que se modifique el Plan, al ser ésta meramente informativa.

La solicitud a la que hace mención deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

**ARTÍCULO 156 BIS I.** - El interesado en que se le expidan la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para la futura utilización o aprovechamiento de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, podrá realizar la solicitud ante la Secretaría, presentando los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expidan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

II. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando las vías públicas y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;

III. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado.

Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.

Cuando la solicitud se realice en calidad de poseedor, deberá de presentar, además de la documental de la escritura de propiedad, la copia simple del contrato de arrendamiento, de comodato o cualquier otro que le permita la posesión del inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento del propietario para solicitar la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico;

IV. Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal, del poseedor o del gestor;

V. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado:

a).- Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;

b).- Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado



y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;

- Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS (1)** y requerida a su vez en la fracción I, incisos a), (d y e), b), c) y c) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**VI. Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencia de construcción expedida respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;**

- Este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite solicita la autorización de la Factibilidad de Uso de Suelo y se resuelve en este expediente.

**VII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**

- Este requisito se cumple o subsana con lo descrito en el apartado cumplimiento de requisitos (1), Fracción I, inciso g) del presente dictamen.

**VIII. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;**

- Este requisito se cumple o subsana con lo descrito en el apartado cumplimiento de requisitos (2), artículo 164, Fracción IX del presente dictamen.

**IX. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;**

- Este requisito se cumple o subsana con lo descrito en el apartado cumplimiento de requisitos (2), artículo 164, Fracción X del presente dictamen.

**X. El pago de derechos municipales correspondientes;**

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción II, inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimiento. También por otra parte, deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.

**XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.**

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante Cd y USB.

La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

3) Para el trámite de Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:





OFICIO No SDU/00337/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000158-24-02

El Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Regularización de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 125, el cual establece que "La Autoridad municipal estará facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, por haberse ejecutado en contravención a la Ley, Plan o Programa, este Reglamento y demás normas de carácter general en materia de desarrollo urbano, independientemente de las sanciones que procedan, cuando haga valer esta disposición ante autoridad judicial competente, corriendo los gastos por el propietario o poseedor de la obra. Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación"

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Construcción (Regularización y Ampliación)** en donde la construcción Autorizada Existente de 3,759.91 metros cuadrados, por Regularizar es de 1,414.15 metros cuadrados y por Ampliar de 4,793.65 metros cuadrados; lo que nos dan **9,967.71 metros cuadrados totales**, por lo que se considera como construcción **TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción** por lo cual le son aplicables los requisitos del 1 al 10, excepto el 3 que no aplica:

1. **Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor o arrendatario, y en su caso del Director Responsable de Obra;**
5. **Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;**
6. **Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;**

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, inciso 1), fracción I y II incisos a), (b y c), f) respectivamente del presente Dictamen.

**2. Acreditar la licencia de uso de suelo o edificación;**

- Presenta copia simple de Instructivo, con número de oficio SEDUE 12860-2019, del expediente administrativo L-000479-19 de fecha a los 19-diecinueve días del mes de diciembre del año 2019-dos mil diecinueve emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA JARDÍN DE NIÑOS, PRIMARIA Y SECUNDARIA**, para el inmueble ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente **2** con una superficie total de 27,398.80 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de Cartulina, Instructivo y Planos (01 de 03 al 03 de 03), con número de oficio SEDUE 15505/2021 y expediente administrativo **L-000107-20** de fecha 21-veintin días del mes de enero del año 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA JARDÍN DE NIÑOS Y PRIMARIA**, en el inmueble ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número **2** el cual tiene una superficie de 27,398.80 metros cuadrados, y cuenta con una construcción total existente de 797.21 metros cuadrados de los cuales 319.13 metros cuadrados son autorizados, 47.55 metros cuadrados se autoriza demoler y 525.45 metros cuadrados se regularizan. También se observa que el predio que nos ocupa con número de expediente catastral **2** se encuentra fuera de un fraccionamiento autorizado y que en el presente caso se solicitó para uso no habitacional, se le aplicó el Artículo 212 en sus últimos tres párrafos de la Ley de asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, referente al pago del 7%-siete por ciento del área libre de afectaciones; por lo que atendiendo lo anterior se completó dicho pago de \$3,631,201.91 (tres millones seiscientos treinta y un mil doscientos un pesos 91/1000 M.N.); mismo que fue liquidado y sustentado con el recibo de pago de fecha 09-nueve días del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, con folio número 343000058101, que fue emitido por la tesorería Municipal de Monterrey.

- Presenta copia simple de Cartulina, Instructivo y Planos (01 de 07 al 07 de 07), con número de oficio SEDUE 16401/2021 del expediente administrativo **L-000023-21** de fecha 08-ocho días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiún emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SECUNDARIA EN JARDÍN DE NIÑOS Y PRIMARIA**, del inmueble ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral **2** en el cual la superficie es de 27,398.80 metros cuadrados, ya contaba con una construcción autorizada de 797.21 metros cuadrados de los cuales se solicita ampliar 7,096.86 metros cuadrados, para dar un total de metros de construidos de 7,894.07 metros cuadrados.



**3. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor;**

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

**4. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y por el Director Responsable de Obra;**

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 11 al 11 de 11) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), signados por el C. **Carlos Iván Aguilar Dávila** como Apoderado Legal de las Sociedades denominadas ASOCIACIÓN CHM MONTERREY, A.C. y WORLD EDUCATION SERVICES DE MÉXICO, S.A., en su carácter de propietario y Titular del inmueble ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2

**7. Alineamiento vial;**

- Presenta copia simple de Alineamiento Vial número **TV-000204/20**, de fecha 30-treinta días del mes de marzo del año 2020-dos mil veinte, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2; en el cual se indica que SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública que colinda con el predio, para la Avenida Sierra Alta deberá respetar el Límite de Propiedad de acuerdo a las Escrituras; para la Avenida Camino a Valle Alto deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio; en la esquina formada por la intersección de éstas vialidades deberá respetar un ochavo de radio de giro mínimo de 5.00 metros.

**8. Dictamen del proyecto por la dependencia competente en materia de Protección Civil; particularmente se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., como la institución competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en la medida de prevención contra incendios;**

- Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-540-2023** de fecha 25-veinticinco días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León como parte interesada para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para la **Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Jardín de Niños, Primaria y Secundaria) Previamente Autorizados**, para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2

**9. Estudio de impacto vial; y,**

- Presenta **Estudio de Movilidad** de fecha del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por Ing. M.C. Jesús [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional de Ingeniería Civil 2710160, y de Ingeniería de Tránsito 4392804, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 27-veintisiete días del mes de octubre del 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2

**10. Presentar estudio de revisión estructural del inmueble, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 de este reglamento.**

- Presenta **Estudio de Revisión Estructural del Edificio I- Polivalente**; en fecha 10-diez días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por **EPR INGENIERÍA**, y signado por el Ing. [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 7112366, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 27-veintisiete días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2
- Presenta **Estudio de Revisión Estructural del Edificio Aula de Usos Múltiples**; en fecha 06-seis días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por **EPR INGENIERÍA**, y signado por el Ing. [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 7112366, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 13-trece días del mes de noviembre del año





OFICIO No SDU/00337/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000158-24-02

2023- dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2

• Presenta **Estudio de Revisión Estructural del Edificio F- Pérgola**; en fecha 02-dos días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por EPR INGENIERÍA, y signado por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 7112366, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 27-veintisiete días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2

• Presenta **Estudio de Revisión Estructural del Edificio I- Cancha**; en fecha 03-tres días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, realizado por el Ing. Civil [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 12552137, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 03-tres días del mes de noviembre del año 2023- dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2

#### 4) Para el trámite de Licencia de Construcción (Ampliación), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

De acuerdo al Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: "Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrán la siguiente clasificación, según su uso y tamaño:"

- I. **TIPO 1:** Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- II. **TIPO 2:** Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
- III. **TIPO 3a:** Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- IV. **TIPO 3b:** Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- V. **TIPO 4a:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- VI. **TIPO 4b:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,
- VII. **TIPO 4c:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Construcción (Regularización y Ampliación)** en donde la construcción Autorizada Existente de 3,759.91 metros cuadrados, por Regularizar es de 1,414.15 metros cuadrados y por Ampliar de 4,793.65 metros cuadrados; lo que nos dan **9,967.71 metros cuadrados totales**, por lo que se considera como construcción **TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.**

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de **Ampliación** de Construcción, siendo los señalados en el **Artículo 20**, el cual establece que: "...Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:"

Considerando que la **Ampliación y Regularización** de construcción de **9,967.71 metros cuadrados totales**, se clasifica como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;
4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.
5. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente.



• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **1)** fracciones I y II, incisos a), (b y c), fracción II inciso g); del presente Dictamen.

**2. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor.**

• No aplica este requisito para este tipo de trámite.

**3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.**

• Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **3)** numeral 4, del presente Dictamen.

**6. Memoria de cálculo señalando el análisis de cargas, momentos flectores, esfuerzos cortantes, cargas sobre muros o columnas, transmisión de cargas hasta los cimientos.**

• Presenta **Memoria de Calculo Estructural** del Edificio D de fecha 30-treinta días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, realizado y signado por el Ing. Civil [REDACTED] <sup>3</sup> con número de cédula Profesional 7112366, manifestando su responsabilidad con carta responsiva de fecha 02-dos días del mes de noviembre de 2023- dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] <sup>2</sup>

• Presenta **Memoria de Calculo Estructural** del Edificio C1 de fecha 26-veintiseis días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el Ing. Civil [REDACTED] <sup>3</sup> con número de cédula Profesional 7112366, manifestando su responsabilidad con carta responsiva de fecha 02-dos días del mes de noviembre de 2023- dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] <sup>2</sup>

**7. Alineamiento Vial.**

• Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **3)** numeral 7, del presente Dictamen.

**8. Planos estructurales impresos y digitales, que deberán contener como mínimo los siguientes: cimentación, firmes, columnas, muros, castillos, losas y cuando proceda, muros de contención y carta responsiva del Asesor estructural.**

• Presenta **Planos estructurales impresos y en formato digital** de fecha 01-primer día del mes de abril del año 2022-dos mil veintidós y 01-primer día del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, realizados y signados por el Ing. Civil [REDACTED] <sup>3</sup> con número de cédula Profesional 7112366, manifestando su responsabilidad con carta responsiva de fecha 02-dos días del mes de noviembre de 2023- dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] <sup>2</sup>

**9. Estudio de mecánica de suelos.**

• Presenta Estudio de **Mecánica de Suelos** de fecha del año 2022-dos mil veintidós, realizado y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] <sup>3</sup> con número de cédula Profesional 2023028, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de marzo del 2022-dos mil veintidós, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] <sup>2</sup>

• Presenta Estudio de **Mecánica de Suelos** en el área Polivalente de fecha del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el Ingeniero Civi [REDACTED] <sup>3</sup> con número de cédula Profesional 2023028, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 19-diecinueve días del mes de julio del 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] <sup>2</sup>





**10. Opinión emitida por la dependencia competente en materia de protección civil, o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al análisis de riesgos que incluya las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación.**

- Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, 3) numeral 8, del presente Dictamen.

**11. Derogado**

**12. Estudio de impacto ambiental.**

- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número SMA/DIRA/0499/2024, NA. IIAF1615151828 de fecha 15-quince días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental denominado **WORLD EDUCATION SERVICES DE MÉXICO, S.A.** como; en un predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el cual SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA en materia de Impacto ambiental.

**13. Estudio de impacto vial.**

- Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, 3) numeral 9, del presente Dictamen.

**14. Estudio geotécnico de Geología y Estudio de Hidrología**

- La zona donde se ubica el predio no es considerada de Riesgo Geológico, pero si con Riesgo de Encharcamiento muy Alto (Hidrológico) según el Atlas de Riesgos de Nuevo León, (se anexa hoja del atlas).
- Presenta **Estudio Hidrológico** de fecha del mes de agosto del 2023 y actualizaciones en fecha del mes diciembre del 2024-dos mil veinticuatro, realizados y signados por el Ing. [REDACTED] con cédula profesional 7925353, y manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 15-dieciocho días del mes de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro; así como copia de estudio del antecedente de fecha del año 2020, correspondiente al expediente administrativo L-000107-20; en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número 70) [REDACTED]

- Allega copia de análisis de Riesgos en Materia de Protección Civil, en donde se emiten las medidas de prevención de Riesgos y de Seguridad, el cual fue realizado por el Lic. Jesús Reynaldo Ramos Alvarado, Asesor Externo en Materia de Protección Civil.

**Deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.**

- Presenta copia simple de Póliza número [REDACTED] e fecha 16-dieciseis días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedida por CHUBB SEGUROS S.A. DE C.V. con una vigencia de los 16-dieciseis días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco al 16-dieciseis días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis.

**En caso de ser necesario, deberá presentarse el proceso de mitigación de riesgos colindantes, con su programa de ejecución y análisis de taludes.**

- No aplica éste requisito, toda vez que la construcción no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

**Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, cualquiera que sea el tipo de construcción, se deben de cumplir con la presentación de los siguientes requisitos:**

- I. **Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;**



- Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

**II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;**

- Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, 2) artículo 164, numeral IX, del presente Dictamen.

**III. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;**

- Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, 2) artículo 164, numeral X, del presente Dictamen.

**IV. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas, en copia simple, que pueden ser del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción ( que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;**

- Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, 2) artículo 164, numeral II, del presente Dictamen.

**V. Ficha Ambiental, conforme al formato oficial y proporcionando la información que en la misma se solicita, sólo para las solicitudes de construcciones Tipo 4a, 4b, y 4c, con base a la información que se proporcione en ésta documental la Dirección General de Desarrollo Verde determinará si es necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutivo de la autoridad competente);**

- Presenta ficha ambiental de fecha de recibido a los 24-veinticuatro días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés ante la Dirección para la atención al Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para la Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Jardín de Niños, Primaria y Secundaria).

**VI. Cédula Única Catastral, (con fecha de expedición no mayor a 3 meses), cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de fraccionamientos y/o colonias autorizadas. Se solicita con el fin de la cesión de áreas al municipio;**

- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

**VII. En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y,**

- Presenta la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo CD.

**VIII. Los demás que el Ayuntamiento establezca en disposiciones de carácter general que tengan relación con las construcciones.**

- Presenta copia simple de Oficio dirigido al Director General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 12-dos días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al cumplimiento de las adecuaciones viales tal y como se solicitó en la Licencia L-000023-21, en el cual se anexa copia simple del oficio DGMEP/485/2023, de fecha 19-decinueve días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, referente a la Actualización de Visto Bueno; así mismo anexa 15-quince fotografías a color de los trabajos realizados.





OFICIO No SDU/00337/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000158-24-02

- Presenta copia simple de Oficio B00.811.592(2020), en Monterrey Nuevo León de Fecha 29-veintinueve días del mes de septiembre de año 2020, referente al RESULTADO DE LA DELIMITACIÓN DE LA ZONA FEDERAL de la Dirección General del Organismo de la Cuenca del Río Bravo de ña Comisión Nacional del Agua, Órgano Administrativo Desconectado de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en donde se revisó la información anexando el plano correspondiente al resultado de la Delimitación de la Zona Federal del margen Izquierdo del arroyo "La Virgen" afluyente al río "La Silla", en colindancia con el terreno propiedad de la Sociedad mercantil denominada "Asociación CHM Monterrey" Asociación Civil, con número de expediente catastral **2** ubicado en la Ex hacienda la Estanzuela en Monterrey, Nuevo león, que se estableció una longitud de 192.79 metros.

La solicitud de autorización de la construcción se puede realizar en forma impresa o mediante los Servicios Digitales, en esta solicitud el interesado manifestará expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los Servicios Digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- El solicitante establece en la solicitud que se le notifique en forma física.

**5) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316 señala lo siguiente: "Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":**

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,
- III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso 1), fracciones I y II incisos b) y c); inciso 3), numeral 4, inciso 4), numerales 6, 8, 9, 12, 14; inciso 3) numeral 2 y inciso 1) fracción II inciso g), respectivamente, del presente Dictamen.
- V. Pago de derechos correspondientes;**

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada las Licencias solicitadas.

**6) El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, en su artículo 162 señala lo siguiente: "Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación":**

- I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso 1), fracciones I y II incisos a), b), c); fracción I inciso g) y inciso 3), numeral 4, respectivamente, del presente Dictamen.

**V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;**

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso 3), numeral 4 del presente Dictamen.



- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso 3), numeral 4 del presente Dictamen y toda vez que, en el presente trámite, solicita la la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Jardín de Niños, Primaria y Secundaria) Previamente Autorizados.

**VII. Derogado**

**VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;**

- Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, 2) artículo 164 numeral IX del presente Dictamen.

**IX. Alineamiento Vial;**

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso 3), numeral 7, del presente Dictamen.

**X. En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico;**

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso 3), numeral 10, del presente Dictamen.

**XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;**

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso 3) numeral 8, del presente Dictamen.

**XII. En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;**

- No aplica éste requisito, toda vez que la construcción no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

**XIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100-cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;**

- Éste requisito se subsana, toda vez que el inmueble se encuentra en una zona clasificada como ES-EQUIPAMIENTO Y SERVICIO, el cual tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presenta dictamen, queda señalado que el predio que nos ocupa ya cuenta con una autorización de Uso de Suelo L-000479-19, por lo que le genera un derecho adquirido.

**XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;**

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso 4) numeral adicional V, del presente Dictamen.

**XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.**

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 4,559.94 (cuatro mil quinientos cincuenta y nueve pesos 94/100 MN), con número de recibo folio 3170000034398 de fecha 25-veinticinco días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

**XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes.**





OFICIO No SDU/00337/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000158-24-02

- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

**XVII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;**

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso 2) Artículo 164, numeral X, del presente Dictamen.

**XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado.**

No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso 2) numeral 2, del presente Dictamen.

**XIX. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los Profesionales (Asesores) que elaboraron los planos o proyectos, o uno o más de los estudios que deben de presentarse para este trámite.**

- Presenta carta Responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, como **Director Responsable de Obra** la Arq. [REDACTED] con número de cedula profesional 7998543, para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED]

- Presenta carta Responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2024- dos mil veinticuatro, como **Asesor en Seguridad Estructural** por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula profesional 7112366, para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED]

- Presenta carta Responsiva de fecha 27-veintisiete días del mes de octubre del 2023-dos mil veintitrés, del **Estudio de Movilidad** por el Ing. M.C. [REDACTED] con número de cédula Profesional de Ingeniería Civil 2710160 y de Ingeniería de Tránsito 4392804, para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED]

- Presenta carta Responsiva de fecha 27-veintisiete días del mes de octubre del año 2023- dos mil veintitrés, del **Dictamen Estructural del Edificio I- Polivalente** por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula profesional 7112366, para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED]

- Presenta carta Responsiva de fecha 13-trece días del mes de noviembre del año 2023- dos mil veintitrés, del **Dictamen Estructural del Edificio Aula de Usos Múltiples** por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula profesional 7112366, para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED]

- Presenta carta Responsiva de fecha 02-dos días del mes de octubre del año 2023- dos mil veintitrés, del **Dictamen Estructural del Edificio F- Pergolado** por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula profesional 7112366, para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED]



- Presenta carta Responsiva de fecha 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, del **Dictamen Estructural del Edificio J- Cancha** por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula profesional 12552137, para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 02-dos días del mes de noviembre de 2023- dos mil veintitrés, del **Memoria de Calculo Estructural del Edificio D** por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional 7112366, para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número 70) [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre de 2024- dos mil veinticuatro, del **Memoria de Calculo Estructural del Edificio E** por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional 7112366, para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número 70) [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 25-veinticinco días del mes de marzo del 2022-dos mil veintidós, del Estudio de **Mecánica de Suelos** por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional 2023028, para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 19-diecinueve días del mes de julio del 2023-dos mil veintitrés, del Estudio de **Mecánica de Suelos en el área Polivalente** por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional 2023028, para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 13-trece días del mes de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro, del Estudio de **Estudio Hidrológico** por el Ing. [REDACTED] con cédula profesional 7925353, para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED]

**7) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 325 señala lo siguiente: "Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":**

**I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;**

**II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;**

**IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;**

**V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y**

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso 1), fracciones I y II incisos b), c); **inciso 3)** numerales (1 y 4), (1 y 4) del presente Dictamen.

**III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;**

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso 3), numerales 4 del presente Dictamen.

- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso 3), numeral 2 del presente Dictamen y toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) para Jardín de Niños y Primaria previamente autorizado.

**VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.**

- Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso 3), numeral 9 del presente Dictamen.





**VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.**

- Deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a las constancias y requisitos señalados; y

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 256, 308 fracción I, II, III, IV y X, 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1, II punto 2.3 y III punto 3.8, 15 fracción I, 81, 139, 156, 158, 159 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5 Fracciones I, II y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 fracción III, 20, 42, 52, 67, 94, 123, 124, 152 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.** Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-ZUZU, Aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 27-veintisiete días del mes de Octubre del año 2011-dos mil once, Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nuevo León Numero 147, con fecha 18-dieciocho días del mes de Noviembre del año 2011-dos mil once.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO VALLE ALTO - EL DIENTE** en donde la zona es Clasificada como **ES-EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS**, en el cual los usos solicitados para **3.18.1 JARDÍN DE NIÑOS, 3.18.2 PRIMARIAS, Y 3.18.3 SECUNDARIA** son considerados como **PERMITIDOS**.

Ahora bien, tomando en cuenta lo indicado en el apartado de cumplimiento de requisitos, inciso 2) Artículo 164, numeral II del presente dictamen, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con la autorización de Uso de Suelo para la función pretendida; por lo que le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.



**TERCERO. VERIFICACIÓN FÍSICA.** De acuerdo al acta de verificación realizada por el Arquitecto Aarón I. Herrera Cabral personal adscrito a esta secretaría en fecha 09-nueve días del mes de julio del 2024-dos mil veinticuatro el suscrito, hace constar que el inmueble de referencia:

- o "En el momento de la visita al cotejar los planos arquitectónicos presentados se observó que, si corresponde en su mayoría la construcción proyectada en plantas arquitectónicas a lo visto en el predio actual, se observó que el área pos construir del edificio G existiendo solo muros perimetrales, el edificio 1 de explanada existe la techumbre, en el edificio D en el perímetro existe la cubierta y aún no inician los trabajos del nivel 2. En el área del edificio E cuenta con construcción existente que corresponde y solo del Eje 1 al 8. El edificio J ya se encuentra techado, en el edificio F aún no presenta cubierta, en el área de la plaza cívica y juegos existe área verde aún no inician trabajos de construcción. A excepción de los anterior se observaron diferencias en el área del estacionamiento entre los cajones 39 al 65 que se contabilizaron 32 de 27 proyectados en el plano, en el edificio A se observó adecuación en muros interiores reubicando áreas, en caseta 3 por el acceso principal mismo caso y los cajones de estacionamiento del 1 al 4 proyectados en plano no están habilitados.
- o El uso de suelo actual del inmueble es de colegio de primaria y secundaria, se encuentra construido en su mayoría, aún no inician los trabajos proyectados por construir y de algunas áreas por regularizar, las áreas de jardín existentes corresponden con lo representado en planta de conjunto.
- o El área de cajones de estacionamiento del 39 al 65 se aumentó la cantidad de cajones que se contabilizan en plano 27 y en el predio existen 32, y en el área de cajón 1 a 4 no se encuentran habilitados en el área proyectada según plano, se observó espacio habilitado para 5 cajones en sentido lineal por el andén "recepción de alumnos" según planos.
- o Verificando el perímetro del inmueble actual se observó que cuenta con el área jardinada proyectado en planta de conjunto.
- o Se anexan fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno.

Nota. Se hicieron las modificaciones correspondientes a planos y proyecto.

**CUARTO. DESGLOSE DEL PROYECTO:**

**Datos de Construcción**

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| M2 Autorizados:             | 7,894.07 m2 |
| M2 Construcción Existente:  | 3,759.91 m2 |
| M2 por Regularizar:         | 1,414.15 m2 |
| M2 por Ampliar:             | 4,793.65 m2 |
| ML de Barda Existente:      | 254.16 ml   |
| M2 de Construcción en Total | 9,967.71 m2 |

**Datos de Uso de Edificación**

|                                       |                               |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| M2 Autorizados:                       | 7,894.07 m2                   |
| M2 Construidos Autorizados:           | 3,759.91 m2                   |
| M2 por Regularizar:                   | 1,414.15 m2                   |
| M2 por Ampliar:                       | 4,793.65 m2                   |
| M2 por Autorizar:                     | 6,207.80 m2                   |
| M2 de Edificación total:              | 9,967.71 m2                   |
| M2 Estacionamiento Techado:           | 0- m2                         |
| Número de cajones de estacionamiento: | 65 cajones de estacionamiento |

**QUINTO. CUADRO DE ÁREAS:**

| NIVELES     | M2 AUTOR. L-000023-21 | M2 CONSTR. EXISTENTE | M2 POR REGULAR. | M2 POR AMPLIAR | TOTAL    | DESGLOSE DE ÁREAS  |
|-------------|-----------------------|----------------------|-----------------|----------------|----------|--|
| Planta Baja | 3,489.73              | 2,101.31             | 1,328.11        | 1,400.14       | 4,829.56 | <b>EDIFICIO A:</b> Cocina, Coordinación, Sala de Juntas, Recepción, Atención a Padres, 1/2 baño, Baños para Alumnas y Alumnos, Área de Trabajo Maestras, 2 1/2 Baño para personal, bodega, enfermería Coordinación.<br><b>EDIFICIO B:</b> Biblioteca, Administración, Contabilidad, Área Múltiple Primaria, Área |





OFICIO No SDU/00337/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000158-24-02

|              |                 |                 |                 |                 |                 |  |
|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--|
|              |                 |                 |                 |                 |                 | Múltiple Secundaria. <b>EDIFICIO C:</b> Administración Psicológica, 3 aulas de preescolar, Música, Arte, Cocineta, site, 1/2 baño, bodega, Gimnasio, Baños Alumnos y Alumnas, 2 1/2 baño para personal. <b>CASETA 1 Y 2:</b> caseta y 1/2 baño. <b>EDIFICIO D:</b> acceso Principal, pasillo, kichen Lab, Almacén, Cocina, Oficina del Chef, Recepción, Cto. Eléctrico, Lav, Basura, Lavado, Recepción de Loza, Venta, Comedor, SSM, SSH, Escaleras. <b>EDIFICIO E:</b> Acceso, Aula Danza, Aula Música, Aula Arte, 2 Bodega, 2 Escaleras, 2 SSM, 2 SSH, Cocineta, 5 Aulas Jardín de Niños, Gimnasio de Jardín de niños, Prefectura, Sala de Maestras, Sala de Juntas, Enfermería, Laboratorio de Ciencias, Asamblea. <b>EDIFICIO F:</b> Deportes, 2 Sink, Cto. Eléctrico, Área se Snack, Enfermería, 1/2 Baño, SSH, SSM, escaleras. <b>EDIFICIO G:</b> Bodega de Mantenimiento, Oficinas de Mto. <b>EDIFICIO H:</b> Baños Hombres, Baños Mujeres, Oficina, Bodega, Nicho Eléctrico. <b>CASETA 3:</b> Vigilancia, Almacén, Nicho Site, Lockers, 1/2 Baño. <b>EDIFICIO I POLIVALENTE:</b> explanada Polivalente. <b>CUARTO DE MÁQUINAS.</b> <b>EDIFICIO J:</b> Cancha de basquetbol. <b>EDIFICIO K:</b> Aula de Usos Múltiples, Módulo móvil. <b>JARDÍN. Y 65 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.</b> |
| 1 Nivel      | 2,500.31        | 1,100.32        | 86.04           | 1,393.71        | 2,580.07        | <b>EDIFICIO D:</b> Escaleras, SSM, SSH, Sala de Maestras, 2 Aulas de Idiomas, Aula Robótica, Aula Programación, Biblioteca, Aula Innovación. <b>EDIFICIO E:</b> 2 Escaleras, 2 SSH, 2 SM, 18 Aulas de Primaria, 2 Bodega, Sala de Maestras con 2 1/2 baños, 2 salas de Juntas. <b>EDIFICIO G:</b> Comedor, SSH, SSM  |
| 2 Nivel      | 1,904.03        | 558.28          |                 | 1,963.35        | 2,521.63        | <b>EDIFICIO D:</b> Escaleras, SSM, SSH, Auditorio. <b>EDIFICIO E:</b> 2 Escaleras, 2 SSH, 2 SSM, 3 Laboratorios, Poliivalente, Psicología, Sala de Juntas, Sala de Maestros, 9 Aulas, Terraza, Bodega.   |
| Azotea       |                 |                 |                 | 36.45           | 36.45           | <b>EDIFICIO F:</b> área de Gradas  |
| <b>TOTAL</b> | <b>7,894.07</b> | <b>3,759.91</b> | <b>1,414.15</b> | <b>4,793.65</b> | <b>9,967.71</b> | <b>SERVICIOS: JARDÍN DE NIÑOS, PRIMARIA Y SECUNDARIA</b>   |

**SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.**

|   |              |                            |                 |          |                |
|---|--------------|----------------------------|-----------------|----------|----------------|
| <b>Superficie a Dictaminar :</b>              |              | 27,398.80 metros cuadrados |                 |          |                |
| <b>Lineamientos</b>                           | <b>NORMA</b> |                            | <b>PROYECTO</b> |          | <b>OPINIÓN</b> |
|   | COEF         | M2                         | COEF            | M2       |                |
| C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo) | 0.70         | 19,179.16                  | 0.17            | 4,690.59 | SI cumple      |



|   |                 |           |               |           |           |
|---|-----------------|-----------|---------------|-----------|-----------|
| C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) | 2.5v            | 68,497.00 | 0.36          | 9,927.60  | SI cumple |
| ÁREA LIBRE                                      | 0.30            | 8,219.64  | 0.83          | 22,708.21 | SI cumple |
| C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)            | 0.20            | 5,479.76  | 0.21          | 5,711.83  | SI cumple |
| NIVELES MÁXIMOS                                 | HASTA 3 NIVELES |           | 3 NIVELES     |           | SI cumple |
| ALTURA MÁXIMA POR NIVEL                         | 4.00 METROS     |           | 9.85 METROS * |           | SI cumple |

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

**SEPTIMO. ALTURAS:** \* Por lo que, atendiendo a lo solicitado por la Dirección para un Desarrollo Compacto de esta Secretaría respecto a la altura establecida por el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual determina lo siguiente: "...**ARTÍCULO 39.** La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría...", y siendo que la solicitud radica una altura en el edificio C de 4.72-cuatro punto setenta y dos metros medido desde el (N.T.) nivel de terreno (590.00) al (N.S.L.) nivel superior de losa (594.72), en el edificio D, segundo nivel (Auditorio), una altura de 4.30-cuatro punto treinta metros medido desde el (N.P.T) nivel de piso terminado (600.70) al (N.S.L.) nivel superior de losa (605.00), en el edificio I (polivalente) una doble altura de 5.37-cinco punto treinta y siete, medido desde el (N. P. T.) nivel de piso terminado (593.00) al (N.S.C) nivel superior de cubierta (598.37) y para el edificio J (canchas de basquetbol) una altura de 9.85-nueve punto ochenta y cinco medido desde el (N.P.T.) nivel de piso terminado (589.97) al (N.S.C) nivel superior de cubierta (599.82).

Ahora bien, el artículo 39 del citado reglamento establece una altura máxima para cada nivel de 4-cuatro metros, lo que, en principio, la altura del proyecto en el edificio C de 4.72-cuatro punto setenta y dos metros medido desde el (N.T.) nivel de terreno (590.00) al (N.S.L.) nivel superior de losa (594.72), en el edificio D, segundo nivel (Auditorio), una altura de 4.30-cuatro punto treinta metros medido desde el (N.P.T) nivel de piso terminado (600.70) al (N.S.L.) nivel superior de losa (605.00), en el edificio I (polivalente) una doble altura de 5.37-cinco punto treinta y siete, medido desde el (N. P. T.) nivel de piso terminado (593.00) al (N.S.C) nivel superior de cubierta (598.37) y para el edificio J (canchas de basquetbol) una altura de 9.85-nueve punto ochenta y cinco medido desde el (N.P.T.) nivel de piso terminado (589.97) al (N.S.C) nivel superior de cubierta (599.82), lo que contravendría la altura máxima por nivel permitido, sin embargo, en atención al escrito presentado por el C. Carlos Iván Aguilar Dávila, donde solicita la variación de la altura debido a lo estructural y funcionalidad, razón que se toma en consideración por los motivos propios para las instalaciones de Jardín de Niños,





OFICIO No SDU/00337/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000158-24-02

Primaria y Secundaria que se pretende edificar, aunado a que el predio se encuentra ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, sobre un área señalada en la Zonificación Secundaria como Equipamiento y Servicio (E), en el plan mencionado en el apartado 10.1.2. Zonificación Secundaria en Lineamientos generales de Uso de suelo, inciso d, menciona que: "En las zonas o predios señalados en el presente Plan como Equipamientos y Servicios, se permitirán los usos y destinos del suelo cultural, educativo, médico, asistencial y de culto. En estos predios o zonas se podrán desarrollar, además de los usos y destinos antes señalados, los que permitan las zonas en donde se encuentren insertos, debiéndose en ambos casos respetar los lineamientos urbanísticos indicados para dichas zonas" ..., sin pasar desapercibido que la altura permitida en la zona de la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente para el inmueble que da frente a la calle Avenida Valle Alto #8000, que se encuentra clasificado como (CMI) Corredor de Mediano Impacto, es de 10 niveles (40 metros) de acuerdo al artículo 36 reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, lo que resulta congruente emitir una opinión técnica positiva para llevarse a cabo una variación solicitada por el propietario, respecto a la edificación que se pretende llevar en el domicilio en la calle Avenida Valle Alto #8000, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con número de expediente catastral [REDACTED]

Por los motivos y razonamientos expuestos, me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel, con una variación de 4.00 cuatro metros a 4.72-cuatro punto setenta y dos, 4.30-cuatro punto treinta, 5.37-cinco punto treinta y siete y 9.85-nueve punto ochenta y cinco metros, altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado como de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Jardín de Niños, Primaria y Secundaria), en el inmueble ubicado en la calle Avenida Valle Alto #8000, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con número de expediente catastral [REDACTED] bajo el número de expediente administrativo L-000158-24-02.

Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey: "ARTÍCULO 132. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes, se deberá cuidar que éstas se integren al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley.

La presente se circunscribe a la opinión solicitada, y queda vinculada únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados en relación al oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico, y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar modificar el sentido de la presente opinión.

**OCTAVO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.** Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

| ESTACIONAMIENTO        | Normatividad           | REQUIERE                         | SOLUCIONA CON:  | OPINIÓN   |
|------------------------|------------------------|----------------------------------|---|-----------|
| 3.18.1 JARDÍN DE NIÑOS | 1-un cajón por Aula    | 9 aulas= 9 cajones               | 65-CAJONES<br>(63 CAJONES ESTÁNDAR<br>Y 2 PARA<br>DISCAPACITADOS) | SI CUMPLE |
| 3.18.2 PRIMARIA        | 1 CAJÓN por cada150M2  | 1,185.54 m2 /150m2 = 8 cajones   |   |           |
| 3.18.3 SECUNDARIA      | 1 cajón por cada150 M2 | 1,102.80 m2 / 150 m2 = 8 cajones |   |           |





|          |                                    |   |  |  |
|----------|------------------------------------|---|--|--|
| oficinas | 1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup> | 255.70/ 130 m <sup>2</sup> = 9<br>cajones |  |  |
| TOTAL    | 34-CAJONES                         |   |  |  |

\*Área efectiva de la actividad solicitada (Unidad Básica de Servicio).

Deberá mantener siempre habilitado los 34-treinta y cuatro cajones que requieren para el proyecto presentado durante el tiempo que opere la edificación en el predio destinado.

**NOVENO. ALINEAMIENTO VIAL.** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial número **TV-000204/20**, de fecha 30-treinta días del mes de marzo del año 2020-dos mil veinte, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública que colinda con el predio, para la Avenida Sierra Alta deberá respetar el Límite de Propiedad de acuerdo a las Escrituras; para la Avenida Camino a Valle Alto deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio; en la esquina formada por la intersección de éstas vialidades deberá respetar un ochavo de radio de giro mínimo de 5.00 metros.

**DÉCIMO.** A continuación, se describen los dictámenes internos y externos acompañados al presente expediente administrativo, siendo como sigue:

**a) DICTÁMENES INTERNOS**

- Mediante oficio número oficio PRT/073/2024- de fecha 01-primer día del mes de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión de Alturas** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**. mismos que anteriormente se transcribieron.
- Mediante Oficio No. GDV/0133/2024, de fecha a 10-diez días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, la **Dirección General para un Desarrollo Verde** emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000158-24-02, predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Oficio No. DGMEP/528/2024 y plano de fecha a los 22-veintidós días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público** ratifica el **VISTO BUENO EMITIDO PREVIAMENTE DE ACUERDO AL PROYECTO AUTORIZADO Y CONDICIONADO** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección. mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número oficio DPT/V/179/2024- de fecha a los 19-diecinueve días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**. mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número PRT/072/2024 de fecha a los 06-seis días del mes de diciembre del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apearse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.





OFICIO No SDU/00337/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000158-24-02

- Mediante oficio número oficio PRT/038/2025- de fecha a los 15-quince días del mes de enero del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnica hidrológica - Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**. mismos que más adelante se transcriben.

#### b) DICTÁMENES EXTERNOS

Mediante oficio número **DPCE-SAP-AR-540-2023** de fecha 25-veinticinco días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León como parte interesada para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para la **Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Jardín de Niños, Primaria y Secundaria) Previamente Autorizados**, para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número **2**

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

#### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (JARDÍN DE NIÑOS, PRIMARIA Y SECUNDARIA) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, para la totalidad de la superficie de terreno de **27,398.80** metros cuadrados, con una **Construcción (Regularización y Ampliación)** en donde la construcción Autorizada Existente de **3,759.91** metros cuadrados, por Regularizar es de **1,414.15** metros cuadrados y por Ampliar de **4,793.65** metros cuadrados; y una construcción total de **9,967.71** metros cuadrados, respecto al predio ubicado en la Avenida Valle Alto, número 8,000, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**

**SEGUNDO.** Que en base al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 E y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO VALLE ALTO-EL DIENTE** en donde la zona es Clasificada como **ES-EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS**, en el cual los usos solicitados para **3.18.1 JARDÍN DE NIÑOS, 3.18.2 PRIMARIAS, Y 3.18.3 SECUNDARIA** son considerados como **PERMITIDOS**, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

#### a) En cuanto a la Construcción queda condicionado a lo siguiente:

- Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 11 al 11 de 11), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- Una copia de los planos aprobados de la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Jardín de Niños, Primaria y Secundaria) Previamente Autorizados**, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**

03631

ORIGINAL SE USÓ MONTERREY

25  
**MTY**  
AQUÍ SE RESUELVE



6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.





**b) En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:**

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 11 al 11 de 11)** autorizado al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento los 34-treinta y cuatro cajones requeridos (en predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número 70) 51-004-144, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Servicios: **Jardín de Niños, Primaria y Secundaria (Previamente Autorizados)**
5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
11. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
15. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
18. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

**c) La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:**

- La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio **GDV/0133/2024**, de fecha 10-diez días del mes de enero del 2025-dos mil veinticinco, en el cual se indican los lineamientos técnicos ambientales correspondiente al trámite de **Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Jardín de Niños, Primaria y Secundaria) Previamente Autorizados**, del expediente administrativo **L-USDE-000158-24-02** de un predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número 70) 51-004-144;



los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, **Deberá cumplir con los siguientes términos:**

**Parte del proyecto del lado sur pasa por un Corredor Biológico por lo en la etapa de ampliación deberá cumplir con lo siguiente:**

**Lineamiento y Condicionantes para Construcción ubicada en Corredor Biológico**

El corredor biológico deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- a) Deberá procurar mantener en estado natural las áreas libres existentes y permitir el paso de la fauna silvestre en la parte donde se encuentra el territorio donde se ubica el corredor biológico.
- b) Para futuras construcciones dentro del corredor biológico deberá respetar el paso libre de fauna silvestre.

**Deberá cumplir con los siguientes términos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 y el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey:**

**Durante la etapa de ampliación. -**

- 1) En caso de que la obra de ampliación sea grande (ver Tabla 1 del numeral 6.1 del NAE), deberá contar con un residente de obra y/o responsable ambiental que vigile permanentemente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión de polvos en la obra de ampliación (numeral 6.1 del NAE).
- 2) Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de ampliación (numeral 6.1 del NAE).
- 3) El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas (numeral 6.1 del NAE).
- 4) Los residuos provenientes de la ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (numeral 9.1. 2.4 del NAE).
- 5) Los generadores de residuos de ampliación deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado. (numeral 9.2.1.2. del NAE).
- 6) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 06:45 a 18:45 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
- 7) Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
- 8) Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
- 9) Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
- 10) Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 del NAE).
- 11) La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 del NAE).
- 12) La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
- 13) Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de la ampliación que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 del NAE).
- 14) Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 del NAE).
- 15) Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones





OFICIO No SDU/00337/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000158-24-02

- adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas). (Numeral 6.1 del NAE).
- 16) Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.1.5.1 del NAE).
- 17) Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).
- 18) Antes de iniciar y durante las actividades de la ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
- 19) En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales (numeral 6.1 del NAE).
- 20) Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).
- 21) Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (numeral 6.1 del NAE).

**Durante la etapa de operación. -  
Generales**

- 22) Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable, evitando encharcamiento. (numeral 8.1.7.2 de la NAE).
- 23) Podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.3 de la NAE).
- 24) Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Instituto Educativo: Jardín de Niños, Primaria y Secundaria" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. SMA/DIRA/0499/2024).
- 25) Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Instituto Educativo: Jardín de Niños, Primaria y Secundaria".
- 26) Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

**Aspecto Ambiental  
Ruido y/o Vibraciones**

- 27) No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
- 28) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 06:45 a 18:45 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
- 29) Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del RPA e IUM).
- 30) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública (artículo 80 del RPA e IUM).

**Contaminación del Suelo**

- 31) El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
- 32) Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).
- 33) Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar

03833

ORIGINAL SEDESDU MONTERREY

29  
**MTY**  
AQUÍ SE RESUELVE



materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 68 del RPA e IUM).

34) El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).

35) En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

#### **Emisiones al Aire**

36) En caso de contar con área de cocina o cualquier otra área que cuente con emisiones a la atmósfera (laboratorio de Química), deberán incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes (artículo 54 del RPA e IUM).

37) No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).

#### **Contaminación del Agua**

38) Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).

39) Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.

40) Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

41) Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM).

#### **Manejo de Residuos Sólidos**

42) Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

43) Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

44) Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública, deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).

45) Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

46) Deberá contar con una bitácora que registre el tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

47) En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 57-cincuenta y siete árboles nativos con dimensiones de al menos 2 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.30 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 33-treinta y tres árboles por lo cual deberá de arborizar en sitio en total la cantidad de 90-noventa árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### **Imagen Urbana**

48) En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

49) No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar las verificaciones necesarias para el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

d) La Dirección General de Movilidad y Espacio Público Ratifica el Visto Bueno emitido previamente mediante Oficio No. DGMEP/528/2024 y plano, de fecha 22-veintidós días del mes de julio del 2024-dos mil veinticuatro, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección y que en lo siguiente se transcribe:





OFICIO No SDU/00337/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000158-24-02

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la totalidad de la señalización tanto vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a instalar los dispositivos para el control de tránsito (reductores de velocidad) con las características y ubicaciones como se especifican en el plano autorizado.
3. El solicitante se compromete a habilitar la banqueta del tramo indicado, cumpliendo con las especificaciones establecidas en el plano autorizado.
4. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Así mismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entrega la Secretaría.
5. El solicitante se compromete a realizar la notificación correspondiente a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por ésta Dirección, para su validación.
6. Que debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.**

7. Adicionalmente, el solicitante deberá terminar los respectivos permisos ante la Secretaría de Infraestructura Sostenible, la Secretaría de Servicios Públicos y la Dirección de Patrimonio correspondiente.

**e) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:**

- Mediante oficio número **DPT/V/179/2024**, de fecha 19-diecinueve días del mes de julio del 2024-dos mil veinticuatro, se emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de once planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 27 de octubre del 2023, en el cual Jesús Guadalupe Vázquez Sánchez, Ingeniero Civil con cédula profesional 2710160 y Maestría en Ciencias con Especialidad en Ingeniería de Tránsito con cédula profesional 4392804, manifiestan ser el responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente.

- El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Valle Alto, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de esta vialidad, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal, Estatal o federal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

03834

DOCUMENTO ORIGINAL SE USO MONTERREY

31  
MTY  
AQUÍ SE RESUELVE



- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

**Artículo 37.-** *El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.*

**Artículo 38.-** *Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:*

- I.- *La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;*
- II.- *El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;*
- III.- *Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;*
- IV.- *Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;*
- V.- *La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y*
- VI.- *Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.*

- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

- El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

- La entrada y la salida al desarrollo deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo cada una ya que propone un sentido de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

- Deberá respetar la circulación vial propuesta en el proyecto y estudio de movilidad donde se indica la entrada principal por la avenida Valle Alto y la salida principal hacia la avenida Sierra Alta. La salida vehicular propuesta hacia la avenida Valle Alto será exclusivamente para emergencia o posibles errores al acceder al predio. La entrada y salida vehicular existente en la intersección de Av. Valle Alto y Sierra Alta será exclusivamente para vehículos de servicio.

- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

- Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en los pasillos de circulación y la entrada y salida vehicular.

- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.





OFICIO No SDU/00337/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000158-24-02

- El acceso vehicular a los cajones deberá estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- Dadas las características del andén y con el fin de disminuir el tiempo de desalojo de vehículos el Desarrollador quedará obligado a implementar las siguientes consideraciones:
  - o De acuerdo a la información incluida dentro del Análisis de Colas del Estudio de Impacto Vial el colegio se estima tendrá la siguiente población estudiantil y los siguientes horarios una vez que se encuentre operando al 100 % de su capacidad:

| Grado           | Alumnos | Hora de Entrada | Hora de Salida |
|-----------------|---------|-----------------|----------------|
| Jardín de Niños | 186     | 8:00            | 13:30          |
| Primaria        | 504     | 8:30            | 14:00          |
| Secundaria      | 252     | 9:00            | 14:30          |
| Total:          | 942     |                 |                |

Respecto a este punto, es importante mencionar que los análisis realizados dentro del Estudio de Impacto Vial corresponden a los datos citados, y que cualquier incremento de número de alumnos o número de aulas deberá considerar un nuevo análisis vial, es decir un nuevo Estudio de Impacto Vial. Las presentes obligaciones se emiten considerando un plantel educativo de estas características y la mencionada población estudiantil.

- o Deberá aprovechar al máximo la zona de ascenso y descenso de alumnos, de manera que los vehículos sean atendidos en bloques de vehículos simultáneamente para el ascenso y descenso de alumnos en las zonas propuestas para este fin y contar con el personal necesario. Lo anterior de acuerdo al proyecto y a los análisis realizados en el estudio de movilidad presentado.
- o El carril vehicular del andén deberá tener un ancho mínimo de 3.00 metros. Adicionalmente se deberá habilitar una zona de ascenso y descenso (banqueta) de alumnos de al menos 2 metros de ancho.
- o Equipar al personal que identifica los vehículos con equipo de identificación, radiocomunicación, digitales, de detección o autoparlantes para que con tiempo los alumnos se formen en el punto donde le corresponda hacer su ascenso a su respectivo vehículo. Deberá contar con personal que anticipe que cada alumno esté listo con sus respectivas pertenencias y formado en su lugar respectivo.
- o Informar oportunamente tanto al personal docente, al alumnado, así como a los padres de familia de los procedimientos que se vayan a tomar a fin de hacer la entrega y recepción del alumnado lo más expedita posible.
- o No deberán permitirse otro tipo de trámites durante los horarios de entrada y salida de los alumnos (horas pico) que puedan ocasionar demoras a los vehículos que dejan y recogen niños. Si existiera información importante que deba transmitirse a los padres, esta deberá hacerse oportunamente por escrito. No deberá ocuparse el tiempo para la recepción y entrega de alumnos para este fin.
- o Queda prohibido hacer entrega o recepción de alumnos sobre la vía pública (banquetas).
- o Deberán contar con un reglamento interno, para que los padres de familia respeten la operación vehicular (andén y zona de estacionamiento) horarios, tiempos y rutas que deberán seguir dentro y fuera de sus instalaciones. Aunado a lo anterior, deberá fomentar programas para reducir el número de vehículos que arriban al Plantel (por ejemplo, vehículo compartido o transporte escolar).
- El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.

• El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

• El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con



cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en caso necesario solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico de cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considerará como **FACTIBLE** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, y queda vinculada únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

CON RESPECTO A LOS ASPECTOS DE MOVILIDAD el solicitante de las licencias y titular del proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos, obligaciones y/o requerimientos que al respecto le indique la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en los artículos 105 fracción XIV en relación al artículo 107 fracción XXXIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey en relación a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones y señalización vial, el suministro e instalación de señalamientos y dispositivos de control de tránsito, y demás que considere necesarios en razón a las circunstancias particulares del referido proyecto arquitectónico; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XXXV y XXXIX, y 198 cuarto y quinto párrafo, fracción VII y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

El titular del proyecto deberá dar seguimiento al visto bueno de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público quien de acuerdo a sus atribuciones deberá fijar obligaciones a los diseños de los elementos para la movilidad.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**f) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica respecto a los Planos estructurales, memoria de cálculo y estudios presentados, señalando lo siguiente:**

• Mediante oficio número **PRT/072/2024**, de fecha 06-seis días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, se emitió **Opinión Técnica Estructural** y Asesor en seguridad **Estructural** conforme a plano y Memoria de Calculo realizada por el Ing. **[REDACTED]** con número de Cédula Profesional 7112366, como **Mecánica de Suelos** firmada por el Ing. Civil **[REDACTED]** con número de cédula Profesional 2023028, presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, concluyendo que el proyecto **Cumple** desde el punto de vista Estructural, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Es pertinente aclarar que en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

La presente se circunscribe a los aspectos de **SEGURIDAD ESTRUCTURAL**, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva a analizar por ésta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.





OFICIO No SDU/00337/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000158-24-02

Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, o del Pla de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**g) La Dirección del Centro de Información Geoespacial Subsecretaría de Planeación emitió mediante oficio número 091/CIG/2024, de fecha 29-veintinueve días del mes de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, en materia Hidrológica señalando lo siguiente:**

- I. Una vez realizada la revisión del expediente técnico del Caso en cuestión, esta Secretaría opina a favor de viabilidad de éste siempre que, se complemente el expediente técnico con lo que a continuación se indica:
  - a. Referente al Estudio Hidrológico superficial básico, elaborado y signado por el Ing. Juan Alberto Vera Herrera, con cédula profesional 7925353:
    - i. Que se presente plano o ilustración de dirección de escurrimientos superficiales de la zona de estudio, además del trazo y ubicación de la infraestructura pluvial existente.
    - ii. Que se reconsidere la ubicación del punto de descarga en la Cuenca Externa, ya que en el estudio ése se ubica en una vialidad contigua, sin embargo, ante el trazo de cuenca presentado, se observa éste corresponde a un punto de descarga del arroyo La Virgen.
    - iii. En el caso de existir antecedentes de la revisión del comportamiento hidráulico de arroyo La Virgen dentro del predio de estudio, que se realice un análisis documental con respecto a las condiciones de la licencia solicitada. En el caso que no existan dichos antecedentes:
  - i. Que se realice un análisis a detalle de ése, con base en una modelación hidráulica en condiciones de flujo variable, utilizando un software especializado (tipo HEC-RAS o similar), a lo largo de un tramo de 200 metros aguas arriba del predio y 200 metros aguas debajo del predio, lo anterior en las condiciones actuales y en condiciones de proyecto, y en caso de requerirse, una modelación adicional con la infraestructura de protección propuesta. La topografía utilizada para la modelación deberá tener el mismo sistema de coordenadas que la topografía y los niveles de proyecto dentro del predio, para que de ésta manera se pueda verificar que los niveles de agua resultante de las modelaciones sean inferiores a los niveles.
- II. Ante esto se recomienda a la Autoridad Municipal, que considere las características puntuales señaladas para cada apartado del expediente técnico, a fin de complementar de manera satisfactoria el expediente antes mencionado. Estas características se indican a manera de guía, a fin de que se realicen los análisis de Riesgo con metodologías adecuadas y las propuestas de medidas de mitigación de manera justificada y apropiada para el caso en particular; por lo que no será necesario que la actualización de los estudios solicitados se presente para un nuevo análisis ante la Secretaría. Sin embargo, la autoridad municipal podrá solicitar apoyo para una opinión por parte de la Secretaría de la información que se actualice, si la autoridad Municipal así lo considera necesario.

**Esta opinión se otorga sin perjuicio de lo que acuerde la Autoridad Municipal correspondiente, de quien es la atribución de otorgar o negar esta solicitud, en los términos que dispone la fracción XII del Artículo 11 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.**

Adicionalmente, se recomienda atender los siguientes aspectos generales:

- En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León que indica: *los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se llevan a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento*, por lo que es necesario **que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.**

Se solicite al promovente que se dé cumplimiento a la Norma Estatal NAE-SDS-002-2019, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera, publicada en el POE de fecha 5 junio 2020.

- Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.

03836

ORIGINAL SE USÓ MONTERREY

35  
MTY  
AQUÍ SE RESUELVE



- Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/ arroyos.
- Se prohíban las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.
- Se prohíba bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.
- Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropológicos.

En las anteriores condiciones, la presente opinión se emite con fundamento en los artículos señalados en el cuerpo del presente oficio. También es oportuno mencionar que tal como se establece el artículo 10, fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente se emite a fin de asesorar a los municipios que lo soliciten en la expedición de las autorizaciones o licencias que se otorguen en las zonas de riesgo. Además de que, conforme al diverso, fracción XXVIII, del mismo ordenamiento, queda a cargo de los Municipios la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropológicos.

**h) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. DPT/038/2025 de fecha 15-quince días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

#### EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLOGÍA

De acuerdo con el Estudio Hidrológico-Hidráulico del 2020, Estudio Hidrológico e Hidráulico realizado por el Ing. [REDACTED] (Cédula Profesional 7925353) con fecha de agosto de 2023, Adecuaciones del Estudio hidrológico e hidráulico realizado por el Ing. [REDACTED] (Cédula Profesional 7925353) con fecha de diciembre del 2024; esta dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Hidrológico- Hidráulico.

#### CONCLUSIONES

En lo que respecta a la opinión en materia hidrológica, se considera como **FACTIBLE**, por lo que se deberán de atender lo siguiente:

1. Por estar ubicado en una zona de riesgo hidrológico alto por encharcamiento o anegamiento según el atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera etapa, se envió solicitud de opinión a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno de Estado de Nuevo León, para cumplir con lo dispuesto por los artículos 177,187 y 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes emitieron su opinión al respecto en el oficio 091/CIG/2024 de fecha 29 de noviembre de 2024.
2. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
3. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
  - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
  - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
  - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
4. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
5. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
6. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
7. Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los Asesores en los estudios presentados.
8. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.





OFICIO No SDU/00337/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000158-24-02

La presente se circunscribe a los aspectos HIDROLÓGICOS y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo

**i) En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:  
Estrategias de diseño pasivo:**

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

**Envolvente térmica de la edificación:**

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
  - Aislamiento de Muros exteriores / Envolvente
  - Aislamiento de sistemas de calefacción
  - Aislantes térmicos
  - Sistema vidriados
  - Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
  - Fugas de aire
  - Sistema Constructivo

**Ingenierías / sistema mecánico:**

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
  - Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)
  - Cálculo de cargas de diseño
  - Dimensionamiento del equipo y sistema
  - Unidades enfriadoras eficientes
  - Controles de sistemas de aire acondicionado
  - Ventilación
  - Recuperación de energía en sistemas de ventilación
  - Construcción de ductos eficientes
  - Aislamiento apropiado de tuberías
  - Diseño y control eficiente de sistemas de aire
  - Calefacción fuera de la edificación
  - Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

**Sistema de iluminación eléctrica:**

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
  - Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
  - Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
    - Controles de iluminación exterior (fotosensor)
    - Ocupación/movimiento
    - Dispositivos de control automático (temporizadores)
    - Sensores iluminación natural
    - Control de zona con luz diurna
  - Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
  - Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
  - Consumo de energía eléctrica

**Servicio de agua caliente:**

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
  - Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
  - Controles de temperatura

03837

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

37  
**MTY**  
AQUÍ SE RESUELVE



- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

**Medidas de eficiencia del agua:**

- Considerar quipos eficientes para:
  - Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
  - Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
  - Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
  - Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

**Energía renovable:**

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
  - Sistema de paneles fotovoltaicos
  - Aerogeneradores
  - Sistema geotérmico
  - Calentadores solares de agua

**10. OPINIONES EXTERNAS**

**a) En materia de Protección Civil.**

- Mediante oficio número **DPCE-SAP-AR-540-2023** de fecha 25-veinticinco días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León como parte interesada para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para la **Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación para Servicios (Jardín de Niños, Primaria y Secundaria) Previamente Autorizados**, para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número [REDACTED]

**TERCERO.** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

**CUARTO.** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**QUINTO.** Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

**SEXTO.** De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción





OFICIO No SDU/00337/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000158-24-02

tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;

**SEPTIMO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

**OCTAVO.** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

**NOVENO.** Notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y expídase la presente resolución, previo pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

*Fuh*



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
Oficina del Secretario

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

*[Signature]*  
LIC. CARLOS DARIO VASCONCELOS RAMOS  
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

*[Signature]*  
Scs/Ocra/Iegh/Ncgq/Gadr

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse 3 en su carácter de AFODERADA siendo las 13:52 horas del día 14 del mes de FEBRERO del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE CRASELDA FIGÓN GOMEZ

FIRMA *[Signature]*  
No. DE GAFETE 43704

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.


NOMBRE 3

FIRMA 7  
IDENTIFICACIÓN 5





**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

| <b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>    |  |  |
|---------------------------------|--|--|
| <b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b> | Expediente   | L-USDE-000158-24-02  |
|                                 | Fecha de Clasificación   | 19 de marzo de 2025  |
|                                 | Área   | Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.  |
|                                 | Información Reservada  | <del> </del>   |
|                                 | Periodo de Reserva   | <del> </del>   |
|                                 | Fundamento Legal   | <del> </del>   |
|                                 | Ampliación del periodo de reserva                              | <del> </del>   |
|                                 | Fundamento Legal   | Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. |
|                                 | Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia | Acta 03-2025 Ordinaria   |
|                                 | Fecha de Desclasificación                                      | <del> </del>   |
|                                 | Confidencial   | 1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Número de Póliza, 7.Firma Autógrafa.   |
|                                 | Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público           | <br>Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos<br>Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.   |