



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BBVA MEXICO S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO FID. 26271-7. U-CALLI CAPITAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE Y DE LOS COPROPIETARIOS

DOMICILIO:  
PRESENTE.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dictó un acuerdo que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco. -----  
VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000083-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 17-dieciséis de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, por la C. Mirna Peña Garza como apoderada legal de las personas morales denominadas BBVA MEXICO S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO FID. 26271-7, U-CALLI CAPITAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE

, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la AVENIDA REVOLUCION NUMERO 2703-13, COLONIA LADRILLERA EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el número de expediente catastral ; a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN(AMPLIACIÓN) EN HOSPITAL PREVIAMENTE AUTORIZADO, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 3,105.711 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, debió verse; y,

RESULTANDO

PRIMERO. 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 IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 y 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículos 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

A) Para el trámite de Licencia de Construcción (Demolición Parcial), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

De acuerdo al ARTÍCULO 91. Para llevar a cabo una demolición total o parcial de una obra, deberá contar con la licencia correspondiente, debiendo cumplir con los siguientes requisitos:

Considerando que la DEMOLICIÓN PARCIAL es de 220.23 metros cuadrados, se clasifica como Demolición Parcial (mayores de 200 m2 de construcción), por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 3,6,7,8,9,10 (obligatorios), requisito número 4 derogado y 5 (no aplica), de acuerdo al artículo 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León; siendo los siguientes:

Número 1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor o arrendatario, y en su caso del Director Responsable de Obra.

•Presenta Solicitud de trámite firmada por la C. Mirna Peña Garza como apoderada y en representación de los C.C. [REDACTED]

[REDACTED] así como de las Sociedades denominadas "U-CALLI CAPITAL" S.A. de C.V.; y "BBVA MÉXICO", S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO, (Fiduciario en el contrato de Fideicomiso número F/26271-7), ostentándose como propietarios del predio ubicado en la Avenida Revolución, número 2703-13, Colonia Ladrillera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]; a través del cual solicita la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) EN HOSPITAL PREVIAMENTE AUTORIZADO, así mismo la firma el Director Responsable de Obra, la Arq [REDACTED] con número de cedula profesional 7445271 con fecha de escrito 10-diez de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo.

## Numeral 2. Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que asiste.

•Presenta copia simple de Escritura Pública Número 17,790-diecisiete mil setecientos noventa. En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, de fecha 15-quinze de diciembre del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaño Pedraza, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 60-sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito; relativo a un CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE. a favor de los [REDACTED]

[REDACTED] y de las sociedades denominadas "BBVA BANCOMER" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER en su carácter de Fiduciario en el contrato de Fideicomiso número F/26271-7. y U-CALLI CAPITAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, respecto a la unidad privativa Maestro 5 (solo terreno) del Condominio 3 Horizontal denominado "CONDominio MAGNO NUEVO SUR", predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 3,105.711 metros cuadrados. Lo anterior quedando inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [REDACTED]

•Presenta copia simple de Instrumento Número 96,054-noventa y seis mil cincuenta y cuatro. En la Ciudad de México, de fecha 21-veintiuno de julio del año 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario público número 137-ciento treinta y siete, relativa a LA FUSIÓN POR ABSORCIÓN O INCORPORACIÓN de "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, como FUSIONANTE que subsiste y "BBVA BANCOMER SERVICIOS" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, como FUSIONADA que se extingue el AUMENTO DE CAPITAL de la FUSIONANTE y la consiguiente REFORMA a sus estatutos sociales.

•Presenta copia simple de Instrumento Número 129,253-ciento veintinueve mil doscientos cincuenta y tres. En la Ciudad de México, de fecha 12-doce de agosto del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público número 137-ciento treinta y siete, altiva a el CAMBIO DE DENOMINACIÓN y la REFORMA consiguiente a los estatutos sociales de "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, quedando como "BBVA MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO. Lo anterior quedando Registrado ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, con el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] con fecha de registro de 20-veinte de septiembre del 2021-dos mil veintiuno.

•Presenta copia simple de Escritura Pública Número 35,814-treinta y cinco mil ochocientos catorce. En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León Estados Unidos Mexicanos, de fecha 22-veintidos de julio del año 2020-dos mil veinte, pasado ante la fe del Licenciado Adrián Cantú García, Notario Público de la Notaria Pública Número 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado: mediante la cual se hizo constar que comparecieron los [REDACTED]

[REDACTED] así como el C. Antonio Elosúa González en representación de la sociedad denominada U-CALLI CAPITAL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, a fin de otorgar diversos poderes, entre ellos un Poder General para Actos de Administración, a favor de varias personas, entre ellas [REDACTED]. Esta copia de escritura fue certificada por el Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Titular Número 35-treinta y cinco, del Primer Distrito, registrándose en el libro de Control de Actas levantadas fuera de protocolo, bajo el número [REDACTED] de fecha 11-once de noviembre del 2022-dos mil veintidós.



EXP. ADM: L-USDE-000083-24-02  
N° DE OFICIO: SDU/01061/2025

•Presenta copia simple de Instrumento Público número **118,354**-ciento dieciocho mil trescientos cincuenta y cuatro. De fecha 09-nueve de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Oliver Bucio, Titular de la Notaria Publica número 246-doscientos cuarenta y seis, actuando en el protocolo de la Notaria número 212-doscientos doce, de la que es titular el Licenciado Francisco I. Hugues Vélez, en el que también actúa la Licenciada Rosamaría López Lugo, Titular de la Notaria número 223-doscientos veintitrés, los tres por convenio de sociedad; la cual contiene un **PODER ESPECIAL** que otorga **"BBVA MÉXICO" SOCIEDAD ANÓNIMA. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO** a los [redacted] para que lo ejerciten conjunta o individualmente y sin facultades de delegación, gozarán las facultades para actos de Administración en términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil de la Ciudad de México y sus correlativos del Código Civil Federal y de las demás entidades Federativas. (de fecha 09 de abril del 2024, con una vigencia de 18 meses (vence 09-octubre del 2025).

•Presenta copia simple de Escritura Pública Número **6,292**-seis mil doscientos noventa y dos. En la Ciudad de Monterrey Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos de fecha 16-dieciseis de octubre del año 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, relativa a la construcción de la Sociedad denominada **"U-CALLI CAPITAL" S.A. DE C.V.**, en la cual se nombran como apoderados al **C. Antonio Elosúa González**, a quien se le otorgan diversos poderes entre ellos **Poderes Generales para Actos de Administración y de Dominio**. Lo anterior quedando inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, en el Folio Mercantil Electrónico [redacted] con fecha de registro 26-veintiseis de octubre del 2007-dos mil siete, misma que fue certificada por el Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular Número 130-ciento treinta, en ejercicio en este Primer Distrito, registrada bajo el número [redacted] con fecha 21-veintuno de febrero del 2008-dos mil ocho.

•Presenta copia simple de identificación oficial del C. [redacted] expedida por el Instituto Federal Electoral, con número [redacted] (propietario).

•Presenta copia simple de identificación oficial del C. [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número [redacted] (propietario).

•Presenta copia simple de identificación oficial del C. [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número [redacted] (propietario).

•Presenta copia simple de identificación oficial del C. [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número [redacted] (propietario).

•Presenta copia simple de identificación oficial del C. [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número [redacted] (propietario).

•Presenta copia simple de identificación oficial del C. [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número [redacted] (propietario).

•Presenta copia simple de identificación oficial del C. [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número [redacted] (propietario).

•Presenta copia simple de identificación oficial de la C. [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, número [redacted] (propietario).

•Presenta copia simple de Pasaporte [redacted] de la C. [redacted] expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, (propietaria).

•Presenta copia simple de Pasaporte N° [redacted] del C. **Antonio Elosúa González**, expedida por la Secretaria de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, (apoderado de la sociedad denominada "U-CALLI CAPITAL" S.A. DE C.V. - propietaria).



•Presenta copia simple de Pasaporte [REDACTED] del C. [REDACTED] expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, (Delegado Fiduciario de la Fiduciaria BBVA MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO).

•Presenta copia simple de identificación oficial de la C. **Mirna Peña Garza**, expedida por el Instituto Nacional Electoral, número [REDACTED] (gestor y apoderada de los [REDACTED] de la sociedad denominada U-CALLI CAPITAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y "BBVA MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO).

**Numeral 3. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente.**

•Presenta copia simple del recibo oficial de pago del impuesto predial con número folio **Línea -332417** de fecha 26-veintiseis días del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro(06-seis bimestres del 2024), expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial del primero al sexto bimestre 2024, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] del predio ubicado en avenida Revolución, número 2703 - 13, Colonia Ladrillera en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

**Numeral 4. Derogado**

**Numeral 5. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor;**

•No aplica.

**Numeral 6. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra;**

•Presenta juego de planos oficiales (1 de 5 al 5 de 5) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados la C. **Mirna Peña Garza** como apoderada y en representación de los [REDACTED] así como de la Sociedad denominada U-CALLI CAPITAL S.A. de C.V., y de la sociedad denominada "BBVA MEXICO", S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO, (Fiduciario en el contrato de Fideicomiso número F/26271-7), como propietarios y así mismo firmados por el Director Responsable de Obra la Arq. [REDACTED] con cédula profesional 7445271, sobre el predio que nos ocupa.

**Numeral 7. Programa de Demolición.**

•Presenta Secuencia de Demolición Parcial elaborada y signada por la Arq. [REDACTED] con cédula profesional número 7445271 para el predio ubicado en la Avenida Revolución, número 2703-13, Colonia Ladrillera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral número [REDACTED]

**Numeral 8. Carta responsiva de Director Responsable de Obra, anexando cédula profesional;**

•Presenta Carta Responsiva de la Demolición Parcial, y Carta Responsiva en Formato Oficial ambas de fecha 10-diez de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, firmadas por la Arq. [REDACTED] y copia de cédula profesional número 7445271.

**Numeral 9. 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 incluyan las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentre en operación o sean de nueva creación.**

•Oficio DPCE-SAP-AR-127-2024, de fecha 07-siete de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de PROYECTO de Licencias Municipales de Construcción(Ampliación) Demolición Parcial y Uso de Edificación para Hospital Previamente Autorizado, con ubicación en la Avenida revolución número 2703-13, Colonia Ladrillera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

•Presenta copia simple de Documento y planos con **Folio IR24-091** de fecha 08-ocho de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos



EXP. ADM: L-USDE-000083-24-02  
N° DE OFICIO: SDU/01061/2025

a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto: LIGENCIA DE CONSTRUCCIÓN( AMPLIACIÓN), DEMOLICIÓN PARCIAL Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA HOSPITAL PREVIAMENTE AUTORIZADO; ubicado en la Manzana 001; Lote 105; ubicado en la Avenida revolución número 2703-13; Colonia Ladrillera en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral **7**

**Numeral 10. Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros.**

Por otra parte, conforme al artículo 20, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, penúltimo párrafo "...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 aún y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente".

•Presenta Póliza Número **7** con fecha 12-doce de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedida por HDI Seguros S.A. de C.V. con una vigencia del día 20/enero/2024 hasta el día 20/enero/2025, con Cobertura Responsabilidad Civil Contratista por daños a terceros; en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Avenida Revolución, número 2703, Colonia Ladrillera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, 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. Cuatro fotografías exteriores y cuatro fotografías interiores de la edificación, actualizadas, originales, legibles y a color;**

•Presenta 04-cuatro fotografías exteriores y 05-cinco fotografías interiores, impresas a color respectivamente del predio.

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

•Acompaña copia simple de recibo de pago expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la calle Hidalgo, Número 526 Norte, Centro, San Pedro Garza García, Nuevo León.

**IV. La autorización u opinión favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), según corresponda, y de la Junta de Protección y Conservación correspondiente, para cualquier intervención en las zonas indicadas en el Plan como "Áreas Protegidas del Barrio Antiguo y de Santa Lucía". Opinión favorable del INAH, INBA según corresponda para toda intervención en los inmuebles ubicados en la zona del Cerro del Obispado delimitada por las calles de Washington, 5 de Mayo, Lic. José Benítez, Mendirichaga, Av. José Eleuterio González, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, las construcciones que cuenten con valor histórico o artístico a preservar, según lo determine el INAH e INBA, así como los casos indicados en el artículo 93 de este Reglamento;**

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

**V. 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 documentos físicos y archivo digital en formato USB.

La solicitud de autorización de la demolición 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 de forma personal.

**En caso de demoliciones menores a 60 metros cuadrados de construcción no se requerirá carta responsiva de Director Responsable de Obra**

- No aplica este requisito para este proyecto, toda vez que solicita una demolición de 220.23 metros cuadrados.

**B) Para el trámite de licencia de construcción (Ampliación), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León:**

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 **Ampliación** de construcción de **1430.62** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4b**.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite de **obra nueva** 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** de construcción es de **1430.62** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4b**, 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, 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, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores 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;**

- Presenta Solicitud de trámite firmada por la C. Mirna Peña Garza como apoderada v en representación de los [REDACTED]

así como de las Sociedades denominadas "U-CALLI CAPITAL" S.A. de C.V.; y "BBVA MEXICO", S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO, (Fiduciario en el contrato de Fideicomiso número F/26271-7), ostentándose como propietarios del predio ubicado en la Avenida Revolución, número 2703-13, Colonia Ladrillera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] a través del cual solicita la LICENCIA DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) EN HOSPITAL PREVIAMENTE AUTORIZADO, así mismo la firma el Director Responsable de Obra, la Arq. Vania Danaee García Alonso



EXP. ADM: L-USDE-000083-24-02  
N° DE OFICIO: SDU/01061/2025

Molina, con número de cédula profesional 7445271 con fecha de escrito 10-diez de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo.

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.

Presenta juego de Planos oficiales (1 de 5 al 5 de 5) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por la C. Mirna Peña Garza como apoderada y en representación de los C.C. [REDACTED]

[REDACTED] así como de las Sociedades denominadas U-CALLI CAPITAL S.A. de C.V., y "BBVA MÉXICO", S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO, (Fiduciario en el contrato de Fideicomiso número F/26271-7), como propietarios del predio ubicado en la Avenida Revolución, número 2703-13, Colonia Ladrillera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] así mismo firmados por el Director Responsable de Obra la Arq. [REDACTED] con cédula profesional 7445271, con fecha de escrito 10-diez de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro.

4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos en el Resultando primero inciso A) numeral 2 del presente Instructivo.

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

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio Línea -332417 de fecha 26-veintiseis de enero del año 2024- dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro( 6-seis bimestres del 2024), respecto al predio ubicado en la avenida Revolución, número 2703 - 13, Colonia Ladrillera en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

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 realizada y signada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cédula profesional 8104372, manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante carta responsiva de fecha 26-veintiseis de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Revolución, número 2703-13. Colonia Ladrillera en el Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple de la resolución de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV-000217-17 de fecha 03-tres de abril del año 2017-dos mil diecisiete, emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología respecto al predio ubicado en la avenida Revolución, Condominio Nuevo Sur, número 2703, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en el cual NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que para la Avenida Revolución y la vialidad existente deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetar ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros en la esquina formada por estas dos vialidades.

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 26-veintiseis de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizados y signados por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional 8104372, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante carta responsiva, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Avenida Revolución número 2703-13, Colonia Ladrillera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

**9. Estudio de mecánica de suelos.**

- No aplica, toda vez que se trata de una Ampliación de Construcción sobre un Edificio Existente Previamente Autorizado.

**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.**

Mediante oficio DPCE-SAP-AR-127-2024, de fecha 07-siete días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de **PROYECTO de Licencias Municipales de Construcción (Ampliación) Demolición Parcial y Uso de Edificación para Hospital Previamente Autorizado**, con ubicación en la Avenida revolución número 2703-13, Colonia Ladrillera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

Presenta copia simple de Documento y planos con **Folio IR24-091** de fecha 08-ocho días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto: **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN), DEMOLICIÓN PARCIAL Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA HOSPITAL PREVIAMENTE AUTORIZADO**; ubicado en la Manzana 001; Lote 105; ubicado en la Avenida revolución número 2703-13; Colonia Ladrillera en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]

**11. Derogado**

**12. Estudio de impacto ambiental.**

- Presenta copia simple de **Autorización de Manera Condicionada** en materia de **Impacto Ambiental**, mediante Oficio Número **SMA/DIRA/1377/2024** de fecha 03-tres de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, en relación a la modificación a EL PROYECTO previamente autorizado denominado **"HOSPITAL EN NUEVO SUR"**, a ubicarse en la Avenida Revolución número 2703-13, Colonia Ladrillera, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

**13. Estudio de impacto vial.**

- Presenta **Estudio de Movilidad e Impacto Vial** de fecha marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Arquitecto [REDACTED] M.C con número de Cédula Profesional 6720945, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 06-seis de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Revolución, número 2703-13, Colonia Ladrillera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

**14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología**

- En cuanto al Estudio Geológico este requisito No aplica, toda vez que se trata de una Ampliación de Construcción Sobre un Edificio Existente Previamente Autorizado.



EXP. ADM: L-USDE-000083-24-02  
Nº DE OFICIO: SDU/01061/2025

- Presenta Estudio de **Hidrológico** de fecha 16-dieciseis de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional 11117527, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 16-dieciseis de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la Avenida Revolución número 2703-13, Colonia Ladrillera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

Tratándose de construcciones 3b, 4ª, 4b o 4c se deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 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 Póliza Número [REDACTED] con fecha 12-doce de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedida por HDI Seguros S.A. de C.V. con una vigencia del día 20/enero/2024 hasta el día 20/enero/2025, con Cobertura Responsabilidad Civil Contratista por daños a terceros; en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Avenida Revolución, número 2703, Colonia Ladrillera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 este requisito para este proyecto.

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 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 privada, actualizadas, originales, legibles y a color;**

- Presenta 04-cuatro fotografías exteriores y 05-cinco fotografías interiores, impresas a color respectivamente del predio.

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

- Presenta copia simple de **recibo de pago** expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la calle Hidalgo número 526 Norte, Centro de San Pedro Garza García Nuevo León.

**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;**

- Presenta copias simples de Instructivo, y Planos (1 de 7 al 7 de 7), emitidos con número de oficio No. SEDUE 7044/2017 de fecha 07-siete de Noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, dentro del Expediente Administrativo número L-000166-17, mediante los cuales la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizo las **Licencias Municipales de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Oficinas Administrativas y 02-dos Locales Comerciales y de Servicios Agrupados en la Unidad Privativa Maestro N°5**, en relación al inmueble ubicado en la **Avenida Revolución, N° 2703-13 de esta Ciudad** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual tiene una superficie de 3,105.711 metros cuadrados, con una construcción de 25,494.78 metros cuadrados.

- Presenta copias simples de Instructivo y Planos (1 de 6 al 6 de 6), emitidos con número de oficio **SEDUE 15943/2021** de fecha 25-veinticinco de marzo del año 2021-dos mil veintiuno, dentro del Expediente Administrativo número **R-000016-20**, mediante los cuales la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizo la Modificación al Proyecto (que consiste en la reducción de los metros cuadrados de construcción previamente autorizados de 25,494.78 a 25,346.29) y Someter bajo Régimen de Propiedad en Condominio Vertical de Oficinas Administrativas y 02-dos Locales Comerciales y de Servicios Agrupados previamente autorizados, en el inmueble ubicado en la **Avenida Revolución N° 2703-13, Colonia Ladrillera de esta Ciudad** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 3 [REDACTED] (unidad privativa maestro 5), con una superficie de 3,105.711 metros cuadrados, con una construcción de 25,346.29 metros cuadrados.
- Presenta copia simple de Instructivo y planos, con número de Oficio **SEDUSO 24128/2023**, de fecha 10-diez de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, emitido dentro del expediente administrativo **L-USDE-000039-23**, por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en el cual se Autorizó la Licencia de Uso de Edificación(Cambio de Uso) de Oficinas Administrativas y 02-dos Locales Comerciales y de Servicios Agrupados a Hospital, para la superficie de terreno de 3,105.711 metros cuadrados, donde existe una construcción autorizada de 25,346.29 metros cuadrados, respecto del cual se autoriza el cambio de uso de edificación de oficinas administrativas y 02-dos locales comerciales y de servicios agrupados a HOSPITAL, respecto del inmueble ubicado en la **Avenida Revolución número 2703-13, en la Colonia Ladrillera, en el Municipio de Monterrey Nuevo León**, e identificado con el expediente catastral [REDACTED] 3 [REDACTED]

**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 05-cinco días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la Dirección para la atención del Cambio Climático de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen **Lineamiento Técnico Ambiental-069/24** con número de oficio **GDV-0134/2024** de fecha **21-veintiuno de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro**.

**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,**

- Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo USB.

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

- 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 M.N.), con número de recibo folio 3170000033597 de fecha 18-dieciocho de abril del año 2024-dos mil veinticuatro expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente **L-USDE-000083-24-02** al expediente catastral [REDACTED] 3 [REDACTED]

**C) 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;**

Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicado en el inciso A) numeral 3, e inciso B) numeral 5 del presente apartado de Resultandos.

**VI. Pago de derechos correspondientes;**

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

**D) El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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, 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 expida la Licencia de Uso de Edificación, 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, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;**
- 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. **Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**
- VI. **Planos del Proyecto Arquitectónico;**

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el inciso A), numeral 6, respectivamente, del presente apartado de Resultandos.

**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 inciso B), numeral 3 del presente apartado de Resultandos.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicado en el inciso B), adicional numeral IV del presente apartado de Resultandos.

**VII. Derogado.**

**VIII. Cuatro fotografías exteriores del predio y cuatro fotografías del interior del predio lote, o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color**

- Presenta 04-cuatro fotografías exteriores y 05-cinco fotografías interiores, impresas a color respectivamente del predio.

**IX. Alineamiento Vial;**

Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el inciso B), numeral 7, del presente apartado de Resultandos.

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

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

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

Este requisito se subsana con el documento descrito en el inciso B) numeral 10, del presente apartado de Resultandos.

**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, toda vez que el inmueble 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;**

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

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

- Presenta ficha ambiental de fecha 05-cinco días de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen **Lineamiento Técnico Ambiental-069/24** con número de oficio **GDV-0134/24** de fecha a los **21-veintiun días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro**, anexo al 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 M.N.), con número de recibo folio 3170000033597 de fecha 18-dieciocho días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000083-24-02 al expediente catastral **3**

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

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;**

- Presenta copia simple de recibo de pago expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la calle **2**

**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**



EXP. ADM: L-USDE-000083-24-02  
N° DE OFICIO: SDU/01061/2025

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 o lo indicado en el inciso B), numeral adicional IV del presente apartado de Resultandos.

**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 10-diez de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, como **Director Responsable de Obra** la Arq. [REDACTED] con cédula profesional número **7445271**, para el predio ubicado en la Avenida Revolución número 2703-13, Colina Ladrillera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Carta Responsiva de fecha 26-veitiseis de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales** el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional número 8104372, para el predio ubicado en la calle Avenida Revolución número 2703-13, Colina Ladrillera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de **Estudio de Movilidad** de fecha a los 06-seis de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro por el Arq. Eleazar Eduardo Vargas Torres con número de cédula Profesional 6720945, para el predio ubicado en la Avenida Revolución número 2703-13, Colonia Ladrillera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de **Estudio de Hidrológico** de fecha 16-dieciseis de julio del año 2024-dos mil veinticuatro por el Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional 1117527, para el predio ubicado en la Avenida Revolución número 2703, Colonia Ladrillera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

**E) 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**
- VII. El cumplimiento en 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 M.N.), con número de recibo folio 3170000033597 de fecha 19-diecinueve días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000083-24-02 al expediente catastral [REDACTED]
- Deberá anexar recibo correspondiente una vez autorizado lo solicitado.

**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 inciso B), numeral 3 del presente apartado de Resultandos.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicado en el inciso B), adicional numeral IV del presente apartado de Resultandos.

**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 con el documento descrito o lo indicado en el inciso B), numeral 13, del presente apartado de Resultandos.

Por lo anterior y una vez descritos y analizadas las anteriores constancias, requisitos; lo que debió de verse; y,

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a), b) y c), 148 fracción I, 308 fracciones IV y X, 312, 314, 323, 324, 325, 399, 402 primer y último párrafo, de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, incisos a) y c), 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1., II, punto 2.3 y III punto 3.9, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 3 fracción VII, 4 fracción II, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II, III, IV, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, III, IV, VI, VII, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracciones II y III, 20, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, y 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, y 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. ANÁLISIS TÉCNICO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.**

del Distrito TEC, aprobada en la Sala de Sesiones de Ayuntamiento de Monterrey el 04-cuatro de mayo de 2023-dos mil veintitrés, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, Número 63, con fecha 17-diecisiete de mayo de 2023-dos mil veintitrés. En congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de acuerdo al Plano de Estrategias de Ordenamiento Territorial. Zonas dentro del Distrito Tec (E01), el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO TEC**, en donde la Zona es Clasificada como **ZONA DE CONSOLIDACIÓN E10**; Ahora bien, tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente dictamen. El lote en cuestión se encuentra dentro de la aprobación de este, quedo destinado con el uso de **SERVICIOS (HOSPITAL)**, por lo que queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización de uso de suelo para la función pretendida; lo cual 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 OCULAR.**

De acuerdo al acta de verificación realizada por la Arquitecta Elena Penélope Morquecho Álvarez personal adscrito a esta secretaría en fecha 03-tres de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, en la que se hace constar que al momento de la visita se pudo observar el predio aún no se le da uso, aun se encontraron con los espacios indicados para el hospital, Aun no se inicia con la demolición Parcial y la Ampliación indicada en los planos del proyecto anexo, aun no se cuenta con la distribución interior que



EXP. ADM: L-USDE-000083-24-02  
N° DE OFICIO: SDU/01061/2025

se indica en los planos se cuenta con los niveles de estacionamiento indicados en el plano del proyecto anexo. Se anexan las fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno.

**CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO**

**Datos de Construcción**

M2 Autorizados: 25,346.29 m2  
M2 por demoler: 220.23 m2  
Por Ampliar: 1,430.62 m2  
M2 de Construcción total: 26,556.68 m2

**Datos de Uso de Edificación**

M2 Autorizados: 25,346.29 m2  
M2 Por Autorizar: 1,430.62 m2  
M2 de Edificación total: 26,556.68 m2  
M2 Estacionamiento Techado: 10,142.75 m2  
Número de cajones de estacionamiento: 273- cajones

**QUINTO. CUADRO DE ÁREAS:**

	M2 TOTALES AUTORIZADOS	M2 POR DEMOLER	M2 POR AMPLIAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SÓTANO 1	2821.98	17.35	-	2804.63	Área de estacionamiento para 61-sesenta y un cajones (01-cajón para discapacitados), cisterna, cuarto de máquinas, archivo clínico, almacén general, información familiares, mortuorio, lavado y desinfección, almacén de alimentos, cuarto frío, vestíbulo, cuarto de residentes mujeres y hombres, baños, aula de enseñanza, almacén de medicamentos, ropa sucia y limpia, cuarto aseo, eléctrico, almacén, cubos de elevadores y escaleras.
MOTOR LOBBY	2688.16	17.35	-	2670.81	Área de estacionamiento para 22-veintidos cajones(02-cajones para discapacitados), cubo de elevadores, escaleras, instalaciones, seguridad, basura verde, gases medicinales, congelador, recepción, admisión, informes, farmacia, jefe de urgencias, baños, caja, sala espera, recepción, 03-consultorios, pediátrica, hidratación, aislado, lactancia, cendis, cuarto eléctrico, site, seguridad, sistemas, taller mantenimiento y biomédica, recursos humanos( computo, 6 privados, sala de juntas, intendencia, y 8 almacenes)
ESTACIONAMIENTO 1	2813.13	116.41	-	2696.72	Área de estacionamiento para 37-treinta y siete cajones (02-dos cajones para discapacitados), compresor de aire y bombas, sala de espera, baños, guardia, cuarto eléctrico, aseo, séptico, mastografía, ultrasonido, áreas de servicio, área de

					laboratorios, área de ambulancias, urgencias, observación, central de enfermeras, cubo de elevadores, escaleras
ESTACIONAMIENTO 2	2811.93	17.35	-	2794.58	Área de estacionamiento para 80-ochenta cajones ( 03-cajones para discapacitados), cuarto ups, cubo de elevadores y escaleras.
ESTACIONAMIENTO 3	2811.93	27.03	-	2784.90	Área de estacionamiento para 73-setenta y tres cajones( 02-cajones para discapacitados), área de elevadores, escaleras y subestación eléctrica.
NIVEL 1	1561.83	16.27	415.79	1961.35	Área de instalaciones, escaleras y elevadores, baños, pasillo de servicio, cubículos, sala de platica, recepción, descanso médicos, vestidores doctores, y doctoras, vestidor enfermeros, autoclaves, empaquetado, filtro de acceso, séptico, material estéril, lavado, área de quirófanos (06-unidades), central de enfermeras, recuperación, preparación de medicamentos, cubículos, cendis, preoperatorio, vestidores hombres y mujeres, cocina, cendis, lockers.
					Área de instalaciones y vestíbulo elevadores y escaleras, área de baños, sala de espera, UC Intermedios, Cirugía
NIVEL 2	1542.49	-	31.42	1573.91	Ambulatoria unidad de cuidados intensivos infantiles, unidad de cuidados intensivos neonatales, Pre operatorio, cubículos de recuperación, estación de enfermeras, cubículos, salas de procedimiento, lavado de equipo, séptico, baño vestidor, filtro de acceso, área de cuneros, vestidores, valoración, recuperación, sala de expulsión, cubículos de recuperación, estación enfermeras, guarda equipo, vestidores de doctores y doctoras, descanso médicos, salas tococirugia.
NIVEL 3	1542.49	-	31.42	1573.91	Área administrativa, oficinas, estaciones de trabajo, , caja público, comedor colaboradores, vestíbulo, baños, sala de espera, ventas, comedor, cocina, elevadores, y escaleras, cubículos, baños, preoperatorio, capilla.
NIVEL 4	1542.49	-	31.42	1573.91	Área de vestíbulo, elevadores, y escaleras, baños, área de hospitalización (28-habitaciones y 02-habitaciones aislado), central de enfermeras oriente, estación de enfermería poniente, atención al paciente, baños hombres y mujeres.
NIVEL 5	1542.49	-	31.42	1573.91	Área de vestíbulo, elevadores, y escaleras, baños, área de hospitalización ( 30-habitaciones y 02-habitaciones aislado), central de enfermeras



EXP. ADM: L-USDE-000083-24-02  
N° DE OFICIO: SDU/01061/2025

NIVEL 6	1542.49	-	31.42	1573.91	Área de vestíbulo, elevadores, y escaleras, baños, área de consultorios (30-unidades), área de espera, almacén de medicamentos
NIVEL 7	1542.49	-	48.77	1591.26	Área de instalaciones, vestíbulo, elevadores, y escaleras, baños, área de consultorios (33-unidades), área de espera, almacén de medicamentos,
NIVEL 8	582.39	8.47	117.44	691.36	Área de elevadores, y escaleras, baños, área de salas de juntas (4), área de comedor, terraza cubierta, cuarto eléctrico.
NIVEL 9	0.00	-	691.52	691.52	Área de elevadores, y escaleras, baños, área de auditorio, área de equipo,
AZOTEA	0.00	-	0.00	0.00	azotea
<b>Total</b>	<b>25,346.29</b>	<b>220.23</b>	<b>1,430.62</b>	<b>26,556.68</b>	<b>HOSPITAL Y ESTACIONAMIENTO PARA 273-CAJONES (10-cajones para discapacitados)</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 NUEVO LEÓN.**

Que de acuerdo al escrito de fecha 11-once de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, presentado por el C. Francisco Xavier Toussaint Nasta, en su carácter de Apoderado Legal de la Sociedad denominada "U-CALLI DESARROLLOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V.", en el cual solicita lo siguiente: "...SEGUNDO: En el alcance de los antecedentes expuestos en el presente escrito en relación con el saldo total de los lineamientos urbanísticos de COS, CUS, y Densidad, adquiridos y no ejercidos a esta fecha entre las unidades privativas comprendidas bajo el Condominio Magno Monterrey Sur..., los lineamientos urbanísticos que deberán aplicarse a la Unidad Privativa Maestro No. 5, considerando los lineamientos que ya fueron ejercidos bajo las licencias expedidas en los expedientes administrativos L-593/2011, L-369/2012, L-498/2012, R-019/2012, L-199-2013, L-204/2013, L-526/2013, R-003/2014, R-008/14, L-086/2014, L-336/2014, L-159/2015, L-240/15, R-015/16, L-166-17, R-016-20, L-USDE-039-23, L-240-22 y la Licencia de Uso de Edificación y Construcción que se encuentra actualmente en trámite bajo el Exp. Administrativo L-USDE-000083-24-02...". Con lo anterior se advierte que las referidas autorizaciones, constituyen derechos adquiridos a favor del solicitante. Es decir, en cuanto a la presente solicitud relacionada al saldo total de los lineamientos urbanísticos a razón de COS, CUS y densidad adquiridos a través de los actos definitivos Supra citados, mismos que no están siendo ejercidos totalmente a esta fecha y que aún siguen vigentes sobre el inmueble objeto de esta resolución, considerando que los lineamientos solicitados para que le sean aplicados a la unidad Privativa Maestro No. 5, con una superficie de 3,105.711 m2, son de un COS de 0.91771 ( 2,850.15 m2), CUS de 5.285079 ( 16,413.93 m2), Área libre de 0.082287 ( 255.56 m2), CAV de 0.024339 ( 75.59 m2)

Considerando lo anterior, el proyecto solicitado **cumple con cada uno de los lineamientos urbanísticos señalados para la unidad privativa maestro no. 5, la cual cuenta con una superficie de 3,105.711 metros cuadrados**, desprendiéndose lo siguiente:

**Superficie Unidad Privativa Maestro N° 5 = 3,105.711 m2**

	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF.	M2	COEF	M2	
COS	0.91771	2,850.15	0.91771	2,850.15	Si cumple
CUS	5.285079	16,413.93	5.285079	16,413.93	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.082287	255.56	0.082287	255.56	Si cumple
ÁREA JARDINADA	0.024339	75.59	0.024339	75.59	Si cumple

\*Siendo importante señalar que para el CUS, considerando lo indicado en las autorizaciones presentadas e indicadas en el apartado de Antecedentes, aprobadas conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2002-2020 del Municipio de Monterrey, en el que se indica que: "Las superficies destinadas a estacionamiento para cualquier uso, no se contabilizarán dentro del CUS", por lo anterior, se

restaron los metros cuadrados, toda vez que el proyecto cuenta con dicha área de estacionamiento cubierto, es decir, no se tomaron en cuenta 10,142.75 metros cuadrados, toda vez que el proyecto cuenta con dicha área de estacionamiento cubierto.

Por lo anterior, cabe señalar que de acuerdo a las autorizaciones descritas en el apartado de antecedentes para el proyecto del condominio magno monterrey nuevo sur, en las que se autorizan 8-ocho unidades privativas, fueron fijados los lineamientos urbanísticos de C.O.S., C.U.S., Área Libre, Área Jardinada y Densidad, para futuras ampliaciones de licencia de construcción y uso de edificación, el propietario o los propietarios del predio deberán solicitar la aplicación del resto de los lineamientos urbanísticos de COS, CUS y densidad, entre el resto de las Unidades Privativas del Condominio Magno Monterrey Nuevo Sur, incluida la Unidad Privativa Maestro No. 5, siempre y cuando se cuente con saldo disponible del total de dichos lineamientos urbanísticos conforme a lo señalado en la autorización con oficio número SEDUE/804/2012, de fecha 23- veintitrés de marzo del 2012-dos mil doce, dentro del Expediente administrativo L-593/2011, e indicado dentro del apartado de antecedentes de la presente resolución; en los que, considerando que el predio original con superficie de 162,367.59 metros cuadrados, para el proyecto general se aplicaron, los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar:			162,367.59 metros cuadrados	
Lineamientos	NORMA		PROYECTO	
	COEF.	M2	COEF	M2
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.70	113,657.31	0.438986	71,277.09
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	7.24	1,175,541.35	1.625381	263,909.18
AREA LIBRE	0.30	48,710.27	<b>0.561014</b>	<b>91,090.50</b>
AREA JARDINADA	0.15	24,355.14	0.169219	27,475.68
DENSIDAD	2694 viviendas		1615 viviendas	

Los lineamientos urbanísticos antes citados, son a razón de la superficie total original del inmueble, los cuales no deberán ser sobrepasados, en la inteligencia de que los mismos se distribuirán en los términos de cada expediente administrativo que ingrese al respecto.

**SÉPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO**

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN	
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE			
HOSPITAL	1	6-CAMAS	60-CAMAS	10	273 - CAJONES	SI cumple	
CONSULTORIOS	1	CONSULTORIO	66-CONSULTORIOS	66			
REQUIERE	* Total = 76- CAJONES						

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

**OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.**

Esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial TV-000217-17 de fecha 03-tres de abril del año 2017-dos mil diecisiete, respecto al predio ubicado en la Avenida Revolución número 2703, Condominio Nuevo Sur, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que para la Avenida Revolución y la vialidad existente, deberá de respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, y respetar ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros en la esquina formada por estas dos vialidades.

**NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS**

- Mediante Oficio No. GDV/0134/2024 dentro del dictamen LTA-069/24, de fecha 21-veintiun días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia**



EXP. ADM: L-USDE-000083-24-02  
N° DE OFICIO: SDU/01061/2025

**Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000083-24-02**, ubicado en la avenida Revolución número 2703-13, en la Colonia Ladrillera de esta Ciudad, identificado con el expediente catastral [REDACTED] los cuáles serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

- Mediante Oficio No. **GEM/100/2024** de fecha 14-catorce de noviembre del año 2024- dos mil veinticuatro, la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público** emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO**, debiendo cumplir con los requerimientos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.
- Mediante oficio número oficio **DPT/V/128/2024** de fecha 27-veintisiete de mayo del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría 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**, debiendo cumplir con los lineamientos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.
- Mediante oficio número **DPT/E/037/ABRIL/2024** de fecha 04-cuatro de junio del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría 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 **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 del 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.
- Mediante oficio número **DPT/H071/2024** de fecha 23-veintitres de agosto del 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría emitió **FACTIBLE** la **Opinión Técnico Geológica-Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio presentado, el cual dicta las características constructivas contempladas; debiendo cumplir con los lineamientos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

#### DECIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-127-2024**, de fecha 07-siete de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de **PROYECTO DE LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN), DEMOLICIÓN PARCIAL Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HOSPITAL PREVIAMENTE AUTORIZADO**, con ubicación en la Avenida Revolución, número 2703-13, Colonia Ladrillera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de Documento y planos con Folio **IR24-091** de fecha 08-ocho de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN), DEMOLICIÓN PARCIAL Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA HOSPITAL PREVIAMENTE AUTORIZADO**; ubicado en la Manzana 001; Lote 105; ubicado en la Avenida Revolución número 2703-13, Colonia Ladrillera en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de Autorización Condicionada en materia de Impacto Ambiental, mediante Oficio Número **SMA/DIRA/1377/2024** de fecha a los 03-tres de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, en relación al proyecto solicitado denominado "HOSPITAL UBICADO EN NUEVO SUR", a ubicarse en LA Avenida Revolución número 2703-13, Colonia Ladrillera en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Mediante oficio número **252/SSOTEP/2024** de fecha a los 23-veintitres de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por La Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con el apoyo del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, de conformidad con el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en fecha 22 -veintidós de marzo de 2013-dos mil trece; emitió

la Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, mediante la cual dicta recomendaciones de aspectos generales de las medidas de mitigación propuestas.

#### ONCEAVO. OPINION TECNICA.

Que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito TEC, aprobada en la Sala de Sesiones de Ayuntamiento de Monterrey el 04-cuatro de mayo de 2023-dos mil veintitrés, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, Número 63, con fecha 17-diecisiete de mayo de 2023-dos mil veintitrés. En congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de acuerdo al Plano de Estrategias de Ordenamiento Territorial. Zonas dentro del Distrito Tec (E01), el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO TEC**, en donde la Zona es Clasificada como **ZONA DE CONSOLIDACIÓN E10**; Ahora bien, tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente dictamen. El lote en cuestión se encuentra dentro de la aprobación de este, quedó destinado con el uso de **SERVICIOS (HOSPITAL)**, por lo que **queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización de uso de suelo para la función pretendida**; lo cual 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

De conformidad con lo anterior, el **proyecto de Construcción (Demolición Parcial y Ampliación) y Uso de Edificación(ampliación) para Servicios (Hospital)**, solicitado Cumple con los lineamientos urbanísticos de acuerdo a los antecedentes presentados.

En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple y resuelve dentro del predio su requerimiento de cajones según el proyecto presentado.

De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente Factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 316 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014; artículos 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 20, 91 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 100 fracciones V y LII, 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII 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; se

#### ACUERDA:

**PRIMERO.** Por lo expuesto y fundado, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION(AMPLIACIÓN) EN HOSPITAL PREVIAMENTE AUTORIZADO**, respecto del predio ubicado en la **AVENIDA REVOLUCIÓN NÚMERO 2703-13, COLONIA LADRILLERA EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el número de expediente catastral **3** el cual cuenta con una superficie de **3,105.711 metros cuadrados, con una construcción total de 26,556.68 metros cuadrados, de los cuales 25,346.29 metros cuadrados corresponden a la construcción autorizada, 220.23 metros cuadrados son por demoler y 1,430.62 metros cuadrados son por ampliar; con una edificación de 26,556.68 metros cuadrados para Hospital.**

**SEGUNDO.** La autorización correspondiente queda sujeta al cumplimiento de las obligaciones siguientes:



**a) En cuanto a la Demolición Parcial queda condicionado a lo siguiente:**

Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición Parcial, manifestándose como Director Responsable de Obra, la Arq. [REDACTED] con cédula profesional 7445271, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha a los 10-diez días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, además de considerar lo siguiente:

- a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- b. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- c. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.

**b) En cuanto a la Construcción queda condicionado a lo siguiente:**

1. 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 5 al 5 de 5)**, la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. 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.
3. Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA SERVICIOS (HOSPITAL)** para la Unidad Privativa Maestro 5, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. 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 para el Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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;**
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 para el 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 para el Estado de Nuevo León, y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 (Secretaría 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 apereibir 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, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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, Nuevo León.
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, Nuevo León.
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.

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

1. Deberá Respetar el **Proyecto Arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 5 al 5 de 5)** autorizados 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. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **SERVICIOS(HOSPITAL), para la Unidad Privativa 5.**
4. 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.



EXP. ADM: L-USDE-000083-24-02  
N° DE OFICIO: SDU/01061/2025

5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento **76-cajones de Estacionamiento como mínimo y el Proyecto presenta 273 - cajones; tal y como los presenta en plano del proyecto presentado, para la unidad privativa 5.**
  6. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo 75.59 metros cuadrados de área de Jardín que presenta en el proyecto.
  7. 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).
  8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
  9. 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 Auditoria 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.
  10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
  11. 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.
  12. 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.
  13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
  15. 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.
  16. 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.
  17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
  18. 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.
  19. 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.
  20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
  21. 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.
  22. 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.
  23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
  24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
  25. 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.
- d) **En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV-0134/2024 y dictamen LTA-069/24 de fecha 21-veintiuno de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

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

**Durante la etapa de Demolición Parcial y Ampliación. -**

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición y ampliación.
2. El horario de las actividades de demolición y ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas en y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 del NAE).

3. Los residuos provenientes de la demolición y 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 especificado en el numeral 9.1.2.4 del NAE.
4. Los generadores de residuos de demolición y 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.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y 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 08:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábados de 9:00 a 14:00 horas.
6. 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.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente 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).
8. En caso de que los residuos de demolición y ampliación sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de demolición derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 del NAE).
10. 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).
11. 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.
12. 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).
13. 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 carga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
14. En caso que se generen lodos producto de la actividad de demolición y ampliación, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 del NAE).
15. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos (numeral 7.4.3.1 del NAE).
16. 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 demolición y 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).
17. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1)



EXP. ADM: L-USDE-000083-24-02  
N° DE OFICIO: SDU/01061/2025

del NAE), además deberá presentar los planes de contingencia y de protección civil ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (numeral 11.4.1 del NAE).

18. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas) (numeral 6.1 del NAE).
19. 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).
20. 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).
21. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición y 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.
22. 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).
23. 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 Medio Ambiente (numeral 6.1 del NAE).

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

##### **Generales**

24. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmosfera (numeral 8.1.7.2 del NAE).
25. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 del NAE).
26. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "HOSPITAL UBICADO EN NUEVO SUR" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 1135/SMA-DIRA/23 y SMA/DIRA/1377/2024).
27. Deberá cumplir con cada una de las medidas de prevención y mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "HOSPITAL UBICADO EN NUEVO SUR".
28. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
29. 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 (fracción I del artículo 1 del RPA e IUM).

#### **Aspecto Ambiental**

#### **Ruido y/o Vibraciones**

30. 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 (artículo 84 del RPA e IUM).
31. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones 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 zonas fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo de 68 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
32. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, 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).
33. 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**

34. 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).
35. 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).
36. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 68 del RPA e IUM).
37. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
38. 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**

39. En caso de que los locales comerciales cuenten con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea (sin tener colindancia a casa habitación), 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.
40. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

41. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.
42. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
43. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
44. 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.

#### **Manejo de Residuos Sólidos**

45. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
46. 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.
47. 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.
48. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
49. Deberá contar con una bitácora que registre el tipo, volumen y destino de residuos generados.



#### Reforestación

50. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con un árbol especie nativo, con dimensiones de al menos 2 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 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 137-ciento treinta y siete árboles), de los cuales se repusieron en la licencia anterior (licencia L-166-17) los 203-doscientos tres encinos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal (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

51. 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.
52. 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.

e) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GEM/100/2024 de fecha 14-catorce de noviembre del 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe: "

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la totalidad de la señalización tanto vertical como horizontal de la lateral de la Av. Revolución, en el tramo indicado en el plano autorizado, incluyendo el acceso sur de Nuevo Sur.
2. El solicitante se compromete a llevar a cabo cada una de las adecuaciones geométricas marcadas en el plano autorizado, en el tramo especificado, sobre la lateral de la Avenida Revolución, incluyendo el acceso sur de Nuevo Sur.
3. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, 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 entregue la Secretaría.
4. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación correspondiente a esta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
5. 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, por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de licencia.

f) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/128/2024 de fecha 27-veintisiete días del mes de mayo del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

#### CONCLUSIONES:

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 18 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, 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 Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León 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 06 de marzo del 2024, en el cual Eleazar E. Vargas Torres, con Maestría en ciencias con especialidad en Ingeniería de Transito con cédula profesional 6720945, manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite **OPINIÓN TÉCNICA** en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución FACTIBLE presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- El proyecto presenta una distribución vial en su estacionamiento similar a los presentados en los antecedentes autorizados para esta edificación (acceso y salida vehicular disposición de cajones de estacionamiento, rampas vehiculares) disminuyendo su área de estacionamiento en los niveles motor lobby, sótano 1 y E1, pero manteniendo su misma disposición vial. El nuevo proyecto agrega una zona de ambulancias con acceso por la avenida Revolución. Considerando los antecedentes señalados se concluye que el proyecto deberá respetar lo siguiente.
- 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.
- 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, Nuevo León, 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 deberán 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. Estos deberán 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.



EXP. ADM: L-USDE-000083-24-02  
N° DE OFICIO: SDU/01061/2025

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.

- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- El acceso vehicular (entrada y salida) del estacionamiento deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se propone con doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad 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.

- Los accesos a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, pasillos de circulación y rampas vehiculares. Deberá respetar los sentidos de circulación propuestos en los planos de proyecto presentados.
- Los pasillos de circulación vehicular deberán cumplir con un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que presentan cajones de estacionamiento dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo. Lo anterior de acuerdo al artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

ARTICULO 65. El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen estos. Para cajones de estacionamiento dispuestos de 61-seisenta y uno a 90 -noventa grados con respecto al pasillo el ancho deberá ser de 6.00-seis metros; para cajones dispuestos de 46-cuarenta y seis a 60-sesenta grados deberá ser de 5.00-cinco metros; para cajones dispuestos a 45-cuarenta y cinco grados o menos deberá ser de 4.00-cuatro metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00-seis metros.

- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente no mayor al 15% de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey. De igual manera, quedan obligados a darle un acabado antiderrapante a su superficie.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad Municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- El estudio de movilidad con su propuesta de mitigación vial y a la movilidad se envió a revisión a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para su autorización. El titular del proyecto queda condicionado a dar seguimiento al Visto Bueno de una propuesta de mitigación vial y de movilidad y a realizar adecuaciones, además del suministro e instalación del señalamiento y dispositivos para el control del tránsito de acuerdo a lo autorizado por la mencionada dirección.
- El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas colindantes y a la habilitación de las banquetas faltantes antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.

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( Oficio D GEM/100/2024 de fecha 14-catorce de noviembre del 2024- dos mil veinticuatro) 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 para el Estado de Nuevo León.

El titular del proyecto deberá dar seguimiento a la ejecución del proyecto aprobado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público.

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, Nuevo León, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dió 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, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- g) **Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/037/ABRIL/2024** de fecha 04-cuatro de junio del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la **Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría**, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:

\*En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- 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, Nuevo León.
- 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



EXP. ADM: L-USDE-000083-24-02  
N° DE OFICIO: SDU/01061/2025

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, el 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, Nuevo León, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir 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, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**h) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. DPT/H071/2024 de fecha 23-veintitres de agosto del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de planos oficiales del proyecto, así como estudios técnicos 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, mediante el presente se emite la **OPINIÓN TÉCNICA** correspondientes en los términos siguientes:

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

De acuerdo al Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el Ing. Raúl Conde Rivera (Cédula Profesional 1117527) con fecha de junio de 2024 y carta responsiva con fecha de julio 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**

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia de **HIDROLOGÍA** correspondiente a la Licencia solicitada con una opinión **FACTIBLE**, por lo que se deberá atender lo siguiente:

1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las recomendaciones anteriores.
2. 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, por lo que se deberán atender las observaciones y recomendaciones emitidas por esa autoridad en el oficio 252/SSOTEP/2024 de fecha 23 de agosto de 2024.
3. 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.

4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
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 N° 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 apércibir 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.

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 sistemas de calefacción
- Aislante 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
- 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

**j) En lo que respecta a los Dictámenes Externos, deberá de respetar lo indicado:**

- Mediante oficio **No DPCE-SAP-AR-127-2024**, de fecha 07-siete de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE LICENCIAS MUNICIPALES DE**

**CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN), DEMOLICIÓN PARCIAL Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HOSPITAL PREVIAMENTE AUTORIZADO**, con ubicación en la Avenida Revolución número 2703-13, Colonia Ladrillera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

- Presenta copia simple de Documento y Planos con Folio IR24-091 de fecha 08-ocho días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de **PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN), DEMOLICIÓN PARCIAL Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA HOSPITAL PREVIAMENTE AUTORIZADO**; ubicado en la Manzana 001; Lote 105; ubicado en la Avenida Revolución número 2703-13, Colonia Ladrillera en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de Autorización Condicionada en materia de Impacto Ambiental, mediante Oficio Número **SMA/DIRA/1377/2024** con fecha 03-tres de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Aire, Agua y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, en relación al proyecto solicitado denominado **"HOSPITAL UBICADO EN NUEVO SUR"**, con domicilio en Avenida Revolución, número 2703-13, Colonia Ladrillera en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

La Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con el apoyo del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, mediante oficio número 252/SSOTEP/2024 de fecha a los 23-veintitres días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, emite una Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica, mediante la cual recomienda atender los siguientes aspectos generales.

#### ACUERDOS Y RECOMENDACIONES AL SEPTIMO PUNTO DEL ORDEN DEL DIA.

1. El consejo Técnico opina a favor de la viabilidad de Caso analizado, ya que los estudios presentados en el expediente técnico analizaron el Riesgo particular del predio y de su entorno con metodologías adecuadas para éste, y se propusieron medidas de mitigación congruentes y justificadas, para la intensidad de riesgo detectado. Se le recomienda a la Autoridad Municipal que las medidas de mitigación propuestas en el expediente técnico se incorporen como lineamientos técnicos de la autorización o licencia solicitada.
2. Se recomienda a la Autoridad Municipal que para los predios en los que solicite licencias de uso de suelo u obra nueva, que se encuentren contiguos o muy cercanos a cauces importantes, se considere siempre el análisis de estos cuerpos de agua, mediante un análisis detallado, que incluya una modelación hidráulica con condiciones de flujo variable, considerando la topografía del cauce, levantada directamente del sitio.

Los acuerdos antes señalados se refiere única y exclusivamente a las observaciones que determinó el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, respecto al predio con número de expediente catastral 15-001-105, y la licencia antes señaladas, por lo que éstos prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes, y datos proporcionados por el Municipio y/o solicitante, bajo su estricta responsabilidad, con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal para el Estado de Nuevo León en sus artículos 385 fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 fracción VII, para el 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.

Por consiguiente. Los acuerdos antes señalados son sin perjuicio de lo que acuerde la Autoridad Municipal correspondiente, quien determinará lo que requiere para la realización de las obras y actividades del proyecto.

Así mismo, se hace la observación a la Autoridad Municipal en materia de Desarrollo Urbano que deberá solicitar a los promoventes que todos los estudios técnicos estén avalados por el Director Responsable de la Obra, de conformidad con el artículo 180 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, haciendo además las siguientes precisiones:

1. 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 del riesgo y las medidas de mitigación que se lleven 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



EXP. ADM: L-USDE-000083-24-02  
N° DE OFICIO: SDU/01061/2025

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.

II. Se deberá hacer la observación puntual al promovente que está prohibido bloquear, rellenar, encauzar, o utilizar como vialidad el cauce de ríos y arroyos, así como sus cañadas, de conformidad con el artículo 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Se deberá hacer la observación al promovente que en la realización de las obras de construcción deberá tomarse en cuenta la Norma Ambiental Estatal NAE-EM-SDS-002-2019, publicada en el POE de fecha 5 junio 2020, que establece los lineamientos técnicos que deberán cumplir las dependencias y personas que lleven a cabo todo tipo de obras (públicas y privadas) de construcción y/o demolición, así como las relacionadas con la limpieza de vías y áreas públicas, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera.

IV. Se deberá hacer del conocimiento del promovente, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 180 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

V. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador del proyecto. Así como responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados, de conformidad con los artículos 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Urbano para el Estado de Nuevo León.

VI. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. 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 presenten ante las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León."

**TERCERO.** De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.**

**CUARTO.** 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.

**QUINTO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperebrir 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.

**SEXTO.** 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; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

**SEPTIMO.** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este 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.

**OCTAVO.** Expídase la presente resolución, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
Oficina del Secretario

*F. G. M.*

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 DARÍO 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

*[Handwritten initials]*  
SCS/OCRA/MLRC/GIM/Pdmc

Lo que notificó a Usted, por medio de éste Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Mirna Peña Garza, quien dijo ser apoderada, y se identificó con IWE; siendo las 8:45 horas del día 07 del mes Abril del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR:

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE: Veranda Treviño Aguirre NOMBRE: Mirna Peña Garza

CREDENCIAL OFICIAL No. 241129 IDENTIFICACIÓN OFICIAL IWE

FIRMA: *[Signature]* FIRMA: *[Signature]*

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-USDE-000083-24-02
	Fecha de Clasificación	30 Mayo 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 05-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
Confidencial	1.Nombre, 2.Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción, 5.Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Numero de pasaporte, 7.Numero de Póliza.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario Vasconcelos Ramos 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.	