



INSTRUCTIVO

AL C. JOSE GARZA GUERRA

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDE-000100-24, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 07-siete días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco. -----
-----**VISTO**, el expediente administrativo **L-USDE-000100-24**, formado con motivo de la solicitud presentada el 07-siete de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, por el C. José Garza Guerra, propietario del inmueble ubicado en: **1**
2 conformado de una superficie de 544,34 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral No. **2** solicitud a través de la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA SERVICIOS (CENTRO DE INVESTIGACION Y CONSULTORIOS MEDICOS)**, respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

UNICO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

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 X, 323 y 325 de la citada Ley, artículo 1, 2, 3, 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

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

I. Solicitud Oficial, 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;

- Presenta solicitud oficial de trámite en original, firmada por el C. Ciro Neftali García Acosta, Representante Legal de la persona moral ACCELERIUM S. DE R.L. DE C.V., con fecha de ingreso 07-siete de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, en la que solicita Licencia de Uso de edificación (regularización) para Servicios (Centro de Investigación y Consultorios Médicos), solicitado para el predio ubicado en **1** catastral **2** identificado con el número de expediente

II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;

- Presenta Escritura Pública Número 1,251-mil doscientos cincuenta y uno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 23-veintitres días del mes de junio de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Mariano Gerardo Morales González, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; la cual contiene un CONTRATO DE DONACIÓN GRATUITA DE BIENES INMUEBLES CON RESERVA DE USUFRUCTO VITALICIO, que comparece el C. José Garza Guerra como Usufructo vitalicio y los señores C. Guillermina del Carmen Garza Rodríguez, José

Garza Rodríguez, Mónica Adriana Garza Rodríguez, Virgilio Garza Rodríguez y Marcela Garza Rodríguez como DONATARIOS de la Nuda Propiedad, que se ubica en [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] Donde hace constar en el apartado de "CLAUSULAS" que el inmueble antes mencionado se encuentra libre del Usufructo Vitalicio de parte del señor JOSÉ GARZA GUERRA. Esta Escritura se encuentra registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED]

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

- Copia simple referente al Contrato de arrendamiento celebrado el 01-uno de enero del año 2024-dos mil veinticuatro entre el señor José Garza Guerra, en su carácter de usufructo vitalicio, por conducto de sus tutrices Guillermina del Carmen, Mónica Adriana y Marcela de Apellidos Garza Rodríguez, así como los señores Guillermina del Carmen Garza Rodríguez, José Garza Rodríguez, Mónica Adriana Garza Rodríguez, Virgilio Garza Rodríguez y Marcela Garza Rodríguez con el carácter de la nuda propiedad como arrendadores y por la otra parte la persona moral denominada Inmobiliaria 903, S.A. DE C.V., representada en este acto por la señora Guillermina del Carmen Garza Rodríguez como arrendataria respecto del inmueble ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED]

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 1,414-mil cuatrocientos catorce, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 08-ochos días del mes de septiembre de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Mariano Gerardo Morales González, Titular de la Notaría Pública número 90-noventa, con ejercicio en la Demarcación correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; que comparecieron los señores Guillermina del Carmen Garza Rodríguez, José Garza Rodríguez, Mónica Adriana Garza Rodríguez, Virgilio Garza Rodríguez y Marcela Garza Rodríguez, que ocurren a Constituir una Sociedad con la denominación de INMOBILIARIA 903 SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE; Que por medio de este instrumento se designó al señor José Garza Guerra como **Administrador Único** y a los señores Guillermina del Carmen Garza Rodríguez, José Garza Rodríguez, Mónica Adriana Garza Rodríguez, Virgilio Garza Rodríguez y Marcela Garza Rodríguez como **Apoderados Generales**; Registrada en el Registro Público de Comercio, bajo [REDACTED]

- Copia simple referente a la Autorización y Consentimiento para Administración y Arrendamiento, celebrado el 05-cinco de diciembre del año 2017-dos mil diecisiete entre los señores Guillermina del Carmen Garza Rodríguez, Mónica Adriana Garza Rodríguez, Virgilio Garza Rodríguez y José Garza Rodríguez en su carácter de copropietarios y por la otra parte el señor José Garza Guerra, en su carácter de administrador único de la sociedad INMOBILIARIA 903 S.A. DE C.V. se le otorgue la total aprobación y consentimiento para que el inmueble ubicado en la calle Modesto Arreola Oriente esquina con la calle Manuel Doblado, Zona Centro en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León sea administrado y arrendado por la sociedad denominada INMOBILIARIA 903 S.A. DE C.V.; Así como también se aprueba y autoriza a la sociedad para que en el nombre de los copropietarios celebre con la compañía ACCELERIUM S. DE R.L. DE C.V. contrato de arrendamiento sobre el predio mencionado. Adjuntando copia simple de Acta fuera de protocolo número 90/10662/2019 de fecha 28-veintiocho días del mes de mayo del año 2019-dos mil diecinueve, por el Lic. Mariano Gerardo Morales González Titular de Notaria Publica Número 90-noventa con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, donde se ratifican todas y cada una de las partes del contenido íntegro del Escrito que antecede, celebrado con fecha 05-cinco de diciembre del 2017-dos mil diecisiete.

- Copia simple del Acta fuera de protocolo número 90/7629/2018 de fecha 02-dos días del mes de febrero del año 2018-dos mil dieciocho, por el Lic. Mariano Gerardo Morales González Titular de Notaria Publica Número 90-noventa con ejercicio en Primer Distrito Registral, referente al Contrato de arrendamiento celebrado entre Inmobiliaria 903, S.A. DE C.V., representada por el señor José Garza Guerra como arrendador y por la otra Accelerium S. DE R.L. DE C.V., representada en este acto por el señor Ciro Neftali García Acosta como arrendataria respecto del inmueble ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] Instrumento donde se hace mención de la designación de los señores Guillermina del Carmen, Mónica Adriana y Marcela de Apellidos Garza Rodríguez, así como los señores Guillermina del Carmen Garza Rodríguez, José Garza Rodríguez, Mónica Adriana Garza Rodríguez, Virgilio Garza Rodríguez y Marcela Garza Rodríguez como Apoderados Generales de la sociedad **Inmobiliaria 903, S.A. DE C.V.** otorgando los poderes que a continuación se mencionan: Poder General para pleitos y cobranzas, Poder especial para presentar denuncias y querellas penales, Poder general para actos de administración, Poder general para actos de administración en materia laboral, Poder general para actos de administración para asuntos fiscales, Poder general para actos de dominio, Poder general cambiario y Facultad para sustituir o delegar poderes. Así como también hace mención de la designación de los señores Ciro Neftali García Acosta y Sergio Guerrero Murillo como el Consejo de Gerentes de la sociedad ACCELERIUM S. DE R.L. DE C.V.



OFICIO. No. SDU/01674/2025
EXP. ADM: L-USDE-000100-24

• Presenta copia simple de Escritura Pública Número 19,869-diecinueve mil ochocientos sesenta y nueve, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de noviembre de 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Luciano Gerardo Galindo Ruiz, Notario Público de la Notaría Pública número 115-ciento quince, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, con residencia en este Municipio; que comparecieron el señor Sergio Guerrero Murillo y el señor Ciro Neftali García Acosta, que ocurren a Constituir Una Sociedad de Responsabilidad Limitada de capital Variable con la denominación de **ACCELERIUM S. DE R.L. DE C.V.** Instrumento donde se hace mención de la designación de los señores Ciro Neftali García Acosta y Sergio Guerrero Murillo como el Consejo de Gerentes de la sociedad, otorgándoles Poderes para actos de administración y Cobranza, Poder amplísimo para representación y Administración Laboral, Poder General Amplísimo para ejercer actos de dominio y Poder Amplísimo Cambiario: ; Registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, con folio mercantil electrónico [REDACTED] 3

• Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 10-diez días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante el C. Ciro Neftali García Acosta como Apoderado General de la Sociedad denominada **ACCELERIUM S. DE R.L. DE C.V.**, y como apoderada la C. Alpha Aurora Niño Dávila para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio Ubicado en [REDACTED] 1
[REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 Y en la cual presenta dos testigos siendo los [REDACTED] 4

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **José Garza Guerra** con código de identificación [REDACTED] 5. (Usufructo Vitalicio)

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Guillermina del Carmen Garza Rodríguez** con código de identificación [REDACTED] 5 (Propietaria de la nuda propiedad)

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Mónica Adriana Garza Rodríguez** con código de identificación [REDACTED] 5 (Propietaria de la nuda propiedad)

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **José Garza Rodríguez** con código de identificación [REDACTED] 5. (Propietario de la nuda propiedad)

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Virgilio Garza Rodríguez** con código de identificación [REDACTED] 5. (Propietario de la nuda propiedad)

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Marcela Garza Rodríguez** con código de identificación [REDACTED] 5 (Propietaria de la nuda propiedad)

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Ciro Neftali García Acosta** con código de identificación [REDACTED] 5 (Apoderado de la sociedad de Accelerium S. de R.L. de C.V. y Titular)

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 4
[REDACTED] con código de identificación [REDACTED] 5 (Gestora)

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 4
[REDACTED] con código de identificación [REDACTED] 5 (Testigo)

• Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 4
[REDACTED] con código de identificación [REDACTED] 5 (Testigo)

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

• Presenta copia simple de Recibo Oficial de pago de fecha 25-veinticinco de enero de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, y con folio 410A-2787 por concepto de Impuesto Predial 2024-dos mil veinticuatro (correspondiente a los 06-seis bimestres), del inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta plano del proyecto, señalando la localización y ubicación del inmueble ubicado en [REDACTED] e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

1
2

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

- Presenta juego de plano (1 de 3 a 3 de 3) del proyecto correspondientes al trámite de **Licencia De Uso De Edificación (Regularización) Servicios (Centro de Investigación y Consultorios médicos Tradicionales)**.

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 05-cinco fotos exteriores y 09-nueve fotos interiores del predio tema de este trámite.

IX. Alineamiento Vial;

- Presenta Alineamiento Vial emitido en fecha 27-veintisiete de mayo del 2022-dos mil veintidós, dentro del expediente administrativo TV-000237-22, respecto al predio ubicado en [REDACTED] identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] en la cual señala que SI se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda al predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para las calles Modesto Arreola, Manuel Doblado y respetar el ochavo mínimo de 3.00 metros en la esquina del predio.

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

- Presenta Estudio de Revisión Estructural, realizado y signado por Arq. [REDACTED] con cedula profesional 4608637, manifestando su responsabilidad mediante escrito, anexo a dicho estudio, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED]

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

- Presenta Dictamen emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con oficio número DPCE-SAP-AR-699-2023 de fecha 25 de octubre del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual otorgó las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad que deberá implementar el Proyecto de Licencia Municipal de Uso de Edificación (Regularización) Para Servicios (Centro De Investigación y Consultorios Médicos), ubicado en [REDACTED] Expediente Catastral [REDACTED]

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;

- Presenta copia simple del oficio No. 401.2C.2.206/2023 de fecha a los 25-veinticinco días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés emitido por la Secretaría de Cultura a través de Monumentos Históricos Centro INAH Nuevo León, donde manifiesta el dictamen técnico y lineamientos, además de las conclusiones finales que tras el estudio detallado sobre el particular, después de realizar una visita de inspección al predio arriba señalado por parte de personal del área de Monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León y haber investigado en los catálogos de este Instituto "No forma parte de los catálogos INAH-INBA-CONARTE"

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;

- Presenta copia simple de microzonificación realizada a 100 metros hacia ambos lados del predio ubicado en la [REDACTED] Expediente Catastral [REDACTED]



OFICIO. No. SDU/01674/2025
EXP. ADM: L-USDE-000100-24

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta Ficha ambiental de fecha 19-diecinueve de julio del 2023-dos mil veintitrés, la cual fue presentada en el trámite que nos ocupa recibida por la Dirección para la atención del cambio climático, respecto al predio ubicado en [REDACTED] Expediente Catastral [REDACTED]

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, con número de recibo folio 3170000033700 de fecha 07-siete días del mes de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

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 Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección calle Modesto Arreola Número 917, Zona Centro, en Monterrey Nuevo León, expedido por la empresa "alestra" (Servicios de Tecnologías de la Información y Comunicaciones) con fecha de 07-siete de febrero del 2024-dos mil veinticuatro.

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 72 de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

- Presenta copia simple de plano autorizado (1 de 2 a 2 de 2) e Instructivo oficio Número SEDUE/1505/2010, fecha 18-dieciocho días del mes de junio del año 2010-dos mil diez, dentro del expediente administrativo L-00085-10, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza la Licencia de Uso de Edificación y Construcción (Demolición Parcial y Regularización) en Edificio de Oficinas ya Autorizadas, en el inmueble ubicado [REDACTED] e identificado con el número catastral [REDACTED] el cual tiene una superficie de 544.34 metros cuadrados y una construcción total de 2,155.30 metros cuadrados.

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 como Responsable del Estudio de Revisión estructural la Arq. Mónica Piña Martínez con cédula profesional número 4608637, para el predio ubicado en [REDACTED] e identificado con el número catastral [REDACTED]

B) 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;
- II. Presentar el plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- III. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;

IV. 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;

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en las fracciones II, III, (V y XVIII), I, VI y (XV y XVI) del artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley;

- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, por lo que no requiere dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 325 fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

C) Otros documentos:

- Presenta Escritura Pública Número 3,379-tres mil trescientos setenta y nueve, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 15-quince días del mes de julio de 2020-dos mil veinte, comparecen con el Suscrito Notario Público, Titular de la Notaría Pública numero Noventa, Licenciado Mariano Gerardo Morales González, con ejercicio en la Demarcación correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene **un CONTRATO DE DONACIÓN GRATUITA DE BIENES INMUEBLES CON RESERVA DE USUFRUCTO VITALICIO**, a favor de los señores C. Guillermina del Carmen Garza Rodríguez, José Garza Rodríguez, Mónica Adriana Garza Rodríguez. Virgilio Garza Rodríguez v Marcela Garza Rodríguez se le denominara como los donatarios, que se ubica en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] Esta Escritura se encuentra registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED]

- Presenta copia del Contrato de arrendamiento de fecha 24-veinticuatro días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, referente al Contrato de arrendamiento celebrado entre Inmobiliaria 903, S.A. DE C.V., representada por la señora Guillermina del Carmen Garza Rodríguez como la arrendadora y por la otra Accelerium S. DE R.L. DE C.V., representada en este acto por el señor Ciro Neftali García Acosta como arrendataria respecto del inmueble ubicado en en la calle Washington, número 943 Oriente, Zona Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] en donde se resuelven 14- catorce cajones de estacionamiento.

- Acompaña Acta fuera de protocolo número 129/327421/23 de fecha 26-veintiséis de octubre del año 2023- dos mil veintitrés el cual ractifica y describe las personalidades participantes en el Contrato de Arrendamiento de fecha 24-veinticuatro de octubre del año 2023-dos mil veintitrés celebrado entre Inmobiliaria 903, S.A. DE C.V., representada por la señora Guillermina del Carmen Garza Rodríguez como la arrendadora y por la otra Accelerium S. DE R.L. DE C.V., representada en este acto por el señor Ciro Neftali García Acosta como arrendataria.

- Acompaña Escrito libre con fecha de 02-dos de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro donde se mencionan las actividades que requieren de áreas de quirófanos, firmado por la Dra. Juanita Aracely Pérez Domínguez, en su carácter de Directora del Centro de Investigación Clínica. Así como también los 03-tres proyectos que requieren el uso del área antes mencionada que son: SOPH169-0718/III, AZ VOLGA D910PC00001 y C4221015.

- Presenta copia simple de Oficio No. 2747/SMA-DIRA/23 con fecha de 20-veinte de septiembre de 2023- dos mil veintitrés correspondiente a la respuesta a la solicitud recibida a la Secretaría de Medio Ambiente en fecha 19-diecinueve de julio de 2023-dos mil veintitrés signado por el C. Ciro Neftali García Acosta en su calidad de Representante Legal de la persona moral ACCELERIUM, S. DE R.L. DE C.V., mediante el cual solicita la modificación del nombre y naturaleza de EL PROYECTO del Oficio No. 3507/IA/22 para EL PROYECTO que por error no intencionado se denominó inicialmente como "CLÍNICA ACCELERIUM".

- Presenta copia simple de Recibo Oficial de pago, de fecha 16-dieciseis de enero de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, y con folio 329E-1177 por concepto de Impuesto Predial 2024-dos mil veinticuatro (correspondiente a los 06-seis bimestres), del inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]



OFICIO. No. SDU/01674/2025
EXP. ADM: L-USDE-000100-24

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 171,428-ciento setenta y un mil cuatrocientos veintiocho, en el Municipio de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 16-dieciséis días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 129-ciento veintinueve, Asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito y actuando en mi propio Protocolo; la cual contiene PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA REPRESENTACIÓN LABORAL Y PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN en donde se comparecen los señores Guillermina del Carmen Garza Rodríguez, José Garza Rodríguez, Mónica Adriana Garza Rodríguez, Virgilio Garza Rodríguez y Marcela Garza Rodríguez en su carácter de otorgantes que por medio de este instrumento dan poder a favor de los señores Claudio Garza Garza y Luis Armando Garza Romero. Anexando además Acta fuera de protocolo con número 053/324947/23 con fecha del 23-veintitrés de mayo del año 2023-dos mil veintitrés.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 171,429-ciento setenta y un mil cuatrocientos veintinueve, en el Municipio de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 16-dieciséis días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 129-ciento veintinueve, Asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito y actuando en mi propio Protocolo; la cual contiene PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA REPRESENTACIÓN LABORAL Y PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN en donde comparecen las señoras Guillermina del Carmen Garza Rodríguez, Mónica Adriana Garza Rodríguez y Marcela Garza Rodríguez en su carácter de tutoras del señor José Garza Guerra, como otorgante, que por medio de este instrumento dan poder a favor de los señores Claudio Garza Garza y Luis Armando Garza Romero. Anexando además Acta fuera de protocolo con número 053/324952/23 con fecha del 23-veintitrés de mayo del año 2023-dos mil veintitrés.
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Luis Armando Garza Romero** con código de identificación [REDACTED] (Apoderado General de los señores José Garza Guerra, Guillermina del Carmen Garza Rodríguez, José Garza Rodríguez, Mónica Adriana Garza Rodríguez, Virgilio Garza Rodríguez y Marcela Garza Rodríguez)

D) Dictámenes Externos

- Presenta Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con oficio número DPCE-SAP-AR-699-2023 de fecha 25 de octubre del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual otorgó las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad que deberá implementar el Proyecto de Licencia Municipal de Uso de Edificación (Regularización) Para Servicios (Centro De Investigación Y Consultorios Médicos), ubicado en [REDACTED] Expediente Catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de Oficio No. 2747/SMA-DIRA/23 con fecha de 20-veinte de septiembre de 2023- dos mil veintitrés correspondiente a la respuesta a la solicitud recibida a la Secretaría de Medio Ambiente en fecha 19-diecinueve de julio de 2023-dos mil veintitrés signado por el C. **Ciro Neftali García Acosta** en su calidad de Representante Legal de la persona moral ACCELERIUM, S. DE R.L. DE C.V., mediante el cual solicita la modificación del nombre y naturaleza de EL PROYECTO del Oficio No. 3507/IA/22 para EL PROYECTO que por error no intencionado se denominó inicialmente como "CLÍNICA ACCELERIUM".

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158,

159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracción IV, 104 fracciones I, II, III, 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.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 2 le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** dando frente a la calle José Modesto Arreola en una Zona Clasificada como **ZVC-ZONA DE VALOR CULTURAL**, en donde el uso solicitado para **3.18.11 CENTROS DE INVESTIGACIÓN** es considerado como **CONDICIONADO** y **3.15.4 CONSULTORIOS MÉDICOS** es considerado como **PERMITIDO**.

Considerando lo anterior, es importante señalar que, de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, para que los usos de suelo condicionados puedan ser autorizados se deberán de cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No se deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de Impacto vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.) el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que, conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **ZVC-Zona de Valor Cultural**, por lo tanto, son aplicables los requerimientos I, II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera:

Requerimiento I: - De acuerdo a Inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 22-veintidós días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, de acuerdo a la distancia mencionadas de resguardo en dicho requerimiento y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría se constató que el lote en cuestión **Cumple** de la siguiente manera; conforme a lo mencionado en el Criterio 1 para Usos Condicionados; Por la calles José Modesto Arreola se encuentran **34 lotes totales (100%)**, los 04-cuatro lotes corresponden a uso habitacional unifamiliar que equivale al 12.12 % de los lotes totales; y 29-veintinueve lotes corresponden a uso distinto



OFICIO. No. SDU/01674/2025
EXP. ADM: L-USDE-000100-24

al habitacional unifamiliar que equivale al 87.88% de los lotes totales, así como también se anexa croquis de microzonificación sobre la calle Manuel Doblado donde se encuentran **06 lotes totales (100%)**, donde 02-dos lotes corresponden a uso habitacional unifamiliar que equivale al 33.33 % de los lotes totales; y 04-veintinueve lotes corresponden a uso distinto al habitacional unifamiliar que equivale al 66.67% de los lotes totales por lo cual se da por satisfecha dicha predominancia.

Requerimiento II.: Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección General de Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante **Oficio No. DGDV-1023/24 y dictamen LTA-81/24** de fecha 15-quince días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, que son susceptibles de dar cumplimiento.

Requerimiento III.: Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con núm. de **oficio DPT/V/136/2024** de fecha 31-treinta y un días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, y en el cual concluye que el proyecto presentado es **factible** desde el punto de vista vial.

Requerimiento IV.: La Dirección de Protección Civil del Estado Nuevo León, emitió Oficio No. DPCE-SAP-AR-699-2023 de fecha 25 de octubre del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual otorgó las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad que deberá implementar el Proyecto de Licencia Municipal de Uso de Edificación (Regularización) Para Servicios (Centro De Investigación Y Consultorios Médicos), ubicado en [REDACTED] Expediente Catastral [REDACTED] **2** a los cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

TERCERO. INSPECCIÓN OCULAR.

De acuerdo al acta de verificación realizada por el Arquitecto [REDACTED] **4** personal adscrito a esta secretaría en fecha 22-veintidos días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro el suscrito, hace constar que:

Punto número 1 se hace constar que:

"Que el inmueble identificado corresponde a un edificio de 4 niveles y un 1 sótano como estacionamiento, dicho inmueble tiene un uso de consultorios médicos y además cuenta con área de quirófanos, cuarto de recuperación, ceye y laboratorios. El inmueble se encuentra habilitado y funcionando al momento de la visita.

Punto número 2 se hace constar que:

Mediante recorrido por el interior del inmueble se puede observar que la planta sótano, planta baja y segundo nivel, si corresponden de acuerdo a proyecto. La planta arquitectónica marcada como primer nivel no se permitió el acceso a gran parte de su interior; esto debido a que esta área corresponde a área denominada gris y blanca, donde en su interior se encuentra una distribución con áreas de quirófano, laboratorio y ceye. Se puede corroborar esta información de acuerdo a plano de proyecto anexado.

Punto número 3 se hace constar que:

El inmueble cuenta con 11 cajones de estacionamiento y 1 cajón para personas con capacidades diferente.

Punto número 4 se hace constar que:

Se anexa datos de microzonificación del sitio.

Punto número 5 se hace constar que:

Se anexa reporte fotográfico del inmueble y su entorno."

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción

M2 de Construcción autorizada: 2,155.30 m2
M2 de Construcción total: 2,155.30 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 2,155.30 m2
M2 de Edificación total: 2,155.30 m2
M2 Estacionamiento Techado: 135.00 m2
Número de cajones de estacionamiento en proyecto: 10 cajones
Número de cajones de estacionamiento en terreno arrendado: 14 cajones
Número Total de cajones de estacionamiento: 24 cajones

QUINTO. - CUADRO DE ÁREAS.

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO			
NIVELES	AUTORIZADA POR EDIFICAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
SÓTANO	544.34	544.34	Estacionamiento para 10-diez cajones (09-nueve cajones estándar y 01-un cajón para personas con discapacidad), Rampa de acceso, área de basura, Área de archivo, área de gases, Elevador, Cocina, Alacena, Área de mantenimiento y ropa sucia y Escaleras.
PLANTA BAJA	507.23	507.23	Escaleras, Elevador, 04-cuatro Salas de espera, Área de recepción, 05-cinco consultorios, Área de refrigeración, Centro de investigación, Farmacia, Almacén de insumos, Kits de insumos, Regulatorio, 02-dos oficinas, 02-dos Áreas de archivo, Área de ultrasonido, 02-dos Enfermerías, Área de administración, 06-seis ½ baños, 01-un baño para mujeres, 01-un baño para hombres, Rampa de acceso s sótano y Escaleras de emergencia.
1 NIVEL	538.66	538.66	Escaleras, Elevador, Sala de espera, Sala de juntas, 02-dos oficinas, Oficina de dirección Médica, 02-dos consultorios, Módulo de atención, Site, 02-dos enfermerías, Área de administración, Sala de médicos, Vestidor de mujeres, Vestidor de hombres, Aseo, Lavado, Almacén de estériles, CEYE, Tarja, 02-dos áreas de recuperación, Esclusa, 02-dos quirófanos de centro de investigación, Área de sinks, Área de archivo, 06-seis ½ baños y Escaleras de emergencia.
2 NIVEL	538.79	538.79	Escaleras, Elevador, Sala de espera, Centro de Investigaciones de Oncología y Laboratorio, Refrigeración, Centro de mezclas, Enfermería, Oficina, Medicamento, Vestidor hombres, Vestidor mujeres, 10-diez habitaciones de centro de investigación con clóset y baño completo, 03-tres ½ baños y Escaleras de emergencia.
3 NIVEL	26.28	26.28	Escaleras, Elevador, Azotea y 02-dos ½ baños.
TOTAL	2155.30	2155.30	Centro de Investigación y Consultorios médicos, y 24-veinticuatro cajones de estacionamiento



OFICIO. No. SDU/01674/2025
EXP. ADM: L-USDE-000100-24

SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS POR CALLE JOSÉ MODESTO ARREOLA DE ACUERDO AL ANTECEDENTE PRESENTADO CON NO. DE OFICIO SEDUE 1505/2010 DE FECHA 18-DIECIOCHO DE JUNIO DEL AÑO 2010-DOS MIL DIEZ.

LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	544.34 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	LIBRE		100.00	544.34	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)			2.95	1610.96	SI cumple
ÁREA LIBRE			0.00	0.00	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)			0.00	0.00	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	(+) 12 NIVELES		04-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.00 METROS		SI cumple

SEPTIMO. ANÁLISIS DEL ESTACIONAMIENTO.

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
CONSULTORIO	1-CAJÓN POR CADA 1 CONSULTORIO	7consultorios= 7 cajones	24-CAJONES (23 CAJONES ESTANDAR Y 01-CAJÓN PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD)	SI CUMPLE
CENTRO DE INVESTIGACIÓN	1-CAJÓN POR CADA 20M2	260.29m2 = 13 cajones		
OFICINA	1-CAJÓN POR CADA 45M2	74.62m2 = 2 cajones		
TOTAL	22-CAJONES			

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

NOTA* El proyecto proyecta solo 10 caiones de estacionamiento en el nivel del sótano, resolviendo los 14 cajones restantes en el predio arrendado ubicado sobre [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

OCTAVO. OPINIONES TÉCNICAS:

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

La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° DGDV-1023/24, dentro del expediente LTA-81/24 de fecha 15-quince de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se indican los lineamientos en materia ambiental correspondientes a Licencia Municipal de Uso de Edificación para (Servicio) Centro de Investigación y Consultorios Médicos Tradicionales del expediente administrativo L-USDE-000100-24 de un predio ubicado en calle en [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, los cuales más adelante se especificaran.

Concluyéndose que, el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.

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

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA SERVICIOS (CENTRO DE INVESTIGACION Y CONSULTORIOS MEDICOS)**, respecto del inmueble ubicado en: [REDACTED] 1, [REDACTED] 2, con una superficie total de 544.34 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] 2, 2,155.30 metros cuadrados de Uso de Edificación para centro de Investigación y Consultorios Médicos.

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

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

• La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° DGDV-1023/24, dentro del expediente LTA-81/24 de fecha 15-quince de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se indican los **lineamientos en materia ambiental** correspondientes a Licencia Municipal de Uso de Edificación para (Servicio) Centro de Investigación y Consultorios Médicos Tradicionales del expediente administrativo L-USDE-000100-24 de un predio ubicado en [REDACTED] 1, [REDACTED] 2, los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, por lo que deberá cumplir con lo siguiente:

Deberá cumplir con los siguientes términos:

Generales

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la NAE).
2. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "CLÍNICA ACCELERIUM" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 2747/SMA-DIRA/23).
3. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "CLINICA ACCELERIUM".
4. 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 184, 185 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y en los Artículos 18 fracción IV y el 20 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.
5. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
6. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

7. 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.



OFICIO. No. SDU/01674/2025
EXP. ADM: L-USDE-000100-24

8. 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 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 (horario propuesto en la ficha ambiental).
9. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
10. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

11. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
12. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
13. 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.
14. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
15. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
16. 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.

Emisiones al Aire

17. El área de laboratorio 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.
18. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

19. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente.
20. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
21. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
22. 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

23. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
24. Cuenta con alta como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT (Núm. de Bitácora: 19/EV-0102/02/22, Categoría: Pequeño Generador).
25. 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.
26. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos de manejo especial, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
27. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
28. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

29. De acuerdo al plano presentado el proyecto no cuenta con área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento en caso de cumplirse la opción, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie nativo con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 12-doce árboles (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

30. 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.

31. 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.

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

Mediante oficio número **DPT/V/136/2024**, de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, se emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

- El Proyecto deberá respetar las áreas viales aprobadas y la configuración vial aprobada (accesos, pasillos de circulación, rampas vehiculares, disposición de cajones de estacionamiento) en el expediente administrativo L-085/2010 de fecha 18 de junio del 2010.
- 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.
- 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. Con respecto a estos últimos, 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.

• El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

• 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.



OFICIO. No. SDU/01674/2025
EXP. ADM: L-USDE-000100-24

- El acceso vehicular a los cajones deberá estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles.
- El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
- 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.
- El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

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

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

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

SEXTO. La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido. Lo anterior con fundamento en lo establecido por el artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

SEPTIMO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá

acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

OCTAVO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

NOVENO. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

DECIMO. Expídase la presente autorización, 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 Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO
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

LIC. CARLOS DARÍO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCION GENERAL PARA
UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEON

SCS/OCRA/MLRC/CEEC/FAGR

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de apoderado siendo las 12:01 horas del día 05 del mes de Septiembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alejandro Paz Delgado

FIRMA _____

No. DE GAFETE 242614

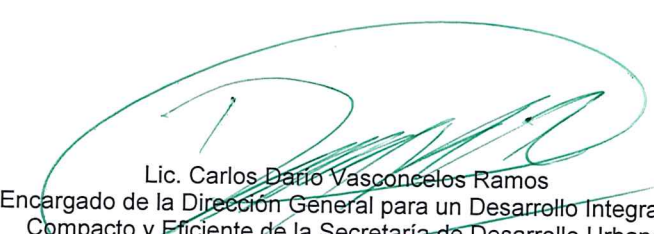
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA,

NOMBRE [REDACTED]

FIRMA [REDACTED]

IDENTIFICACIÓN [REDACTED]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000100-24
	Fecha de Clasificación	14 de octubre 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	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	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-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo 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 10-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Nombre, 5.Número de OCR (Credencial de Elector),6. Firma autografa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío 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.