



INSTRUCTIVO

**A LOS C. C. APODERADOS O REPRESENTANTES LEGALES DE LAS PERSONAS MORALES
DENOMINADAS DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ, S.A. DE C.V., UNIVERSIDAD
DEL TERCER MILENIO. S.C. v UNIVERSIDAD REGIOMONTANA, S. C.**

PRESENTES.-

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 25-veinticinco días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco. -----
VISTO, el expediente administrativo **L-USDE-000200-25**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 15-quinque de julio del 2025-dos mil veinticinco, por el **C. Rodrigo Cornish Vázquez**, Apoderado legal de la persona moral denominada **UNIVERSIDAD REGIOMONTANA, S. C.**, en su carácter de Subarrendataria, el **C. Mario Eduardo Ochoa Pastor**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **UNIVERSIDAD DEL TERCER MILENIO, S. C.**, en su carácter de Subarrendador, y las **C. C. Dulce Berenice Bermejo Licea, Mayte Berenice Ruvalcaba García y Yadira Carranza Martínez**, Apoderadas legales de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ, S.A. DE C.V.**, esta última en carácter de Propietaria, del inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] a través de la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (INSTITUTO TÉCNICO DE ENFERMERÍA) EN UNIVERSIDAD, INSTITUTO TÉCNICO (ENFERMERÍA) Y PREPARATORIA PREVIAMENTE AUTORIZADO**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **1,173.00 metros cuadrados**, con una construcción autorizada de **4,771.66 metros cuadrados**, de los cuales 1,228.00 metros cuadrados corresponden al uso de edificación solicitado para Servicios (Instituto Técnico de Enfermería). 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 X, y 325 de la citada Ley, y en el artículo 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 Uso de Edificación de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el artículo 162 y sus respectivas fracciones:

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. Rodrigo Cornish Vázquez**, Apoderado legal de la sociedad denominada **UNIVERSIDAD REGIONMONTANA, S.C.**, subarrendatario de **1,228.00 metros cuadrados de construcción** del predio ubicado en la **1** identificado con el número de expediente catastral **2** respecto del cual se solicita la Licencia de Uso de Edificación para Servicios (Instituto Técnico Enfermería) en Universidad, Instituto Técnico (Enfermería) y Preparatoria previamente autorizado; así como por el **C. Mario Eduardo Ochoa Pastor**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **UNIVERSIDAD DEL TERCER MILENIO, S. C.**, en su carácter de Subarrendador, y las **C.C. Dulce María Nava Vásquez, Yadira Carranza Martínez y Mayte Berenice Ruvalcaba García**, apoderadas legales de la sociedad denominada **DESARROLLO INMOBILIARIA PINO SUAREZ, S.A. DE C.V.**, (propietario) y por el Director Responsable de Obra el Ingeniero Civil **3** con número de cedula profesional 1331646.

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

- Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 14,569**-catorce mil quinientos sesenta y nueve, de fecha 25-veinticinco de julio del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Titular de la Notaría Pública Número 63-sesenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; relativo al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE, en el cual funge como la parte comprador el Ingeniero Hugo Ismael Chapa Gamboa, en representación de la empresa denominada **"DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.**, mediante el cual, adquiere la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral: **2** Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **4**

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

- Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 2596**-dos mil quinientos noventa y seis, de fecha 08-ocho de julio de 1983-mil novecientos ochenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado Esteban González Westrup, Titular de la Notaría Pública Número 21-veintiuno, con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León; relativa a la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada **"DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ"**, seguida de las palabras **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** o de sus iniciales **S.A. DE C.V.**; registrada en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el **4**
- Presenta copia simple de **Escritura Pública número 26,094**-veintiséis mil noventa y cuatro, de fecha 23-veintitrés de junio del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; relativa a la Protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**; en la que se acuerda entre otras cosas, el nombramiento de Apoderados de la Sociedad, entre ellos a la **C. Dulce**



Nº DE OFICIO: SDU/03397/2025
EXP. ADM: L-USDE-000200-25

María Nava Vázquez, confiriéndole diversos poderes, entre estos, **PODER GENERAL REVOCABLE PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN y PODER REVOCABLE PARA SUSTITUIR O DELEGAR**; inscrita ante el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el Folio Mercantil Electrónico **4**

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Dulce María Nava Vázquez, con código de identificación **2** (Apoderada Legal de **DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ, S.A. DE C.V.**)
- Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 30,827**-treinta mil ochocientos veintisiete, de fecha 26-veintiséis de abril del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número (75) setenta y cinco, con ejercicio en el primer Distrito; compareciendo la Licenciada Dulce María Nava Vázquez en representación de la sociedad denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, ocurriendo a otorgar **PODER GENERAL REVOCABLE PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, en favor de las Licenciadas Dulce Berenice Bermejo Licea, **Yadira Carranza Martínez**, **Mayte Berenice Ruvalcaba García** y el Contador Público Juan Francisco Cáceres Villarreal, el cual se deberá ejercer de forma mancomunada por (2) dos de los (4) cuatro apoderados, con vigencia de 3 (tres) años; inscrita en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el Folio Mercantil Electrónico **4**
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Mayte Berenice Ruvalcaba García, con código de identificación **5** (Apoderada Legal de **DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ, S.A. DE C.V.**).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Dulce Berenice Bermejo Licea, con código de identificación **5** (Apoderada Legal de **DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ, S.A. DE C.V.**).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Yadira Carranza Martínez, con código de identificación **5** (Apoderada Legal de **DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ, S.A. DE C.V.**).
- Presenta copia simple del **Contrato de Arrendamiento** de fecha 06-seis de febrero de 2025-dos mil veinticinco, que celebra por una parte **DESARROLLO INMOBILIARIO PINO SUAREZ, S.A. DE C.V.**, representadas en este acto por sus apoderadas legales la Licenciada Dulce Berenice Bermejo Licea y Mayte Berenice Ruvalcaba García, en lo sucesivo el "ARRENDADOR" y por otra parte **UNIVERSIDAD DEL TERCER MILENIO, S.C.**, representada en este acto por su Apoderado Legal el C. Mario Eduardo Ochoa Pastor. en lo sucesivo el "ARRENDATARIO", el inmueble establecido para dicho arrendamiento ubicado en la **1** en cuya cláusula vigésima quinta, segundo párrafo, se indica lo que a continuación se transcribe: *El Arrendador en este acto, autoriza expresamente a El Arrendatario a ceder, subarrendar o traspasar total o parcialmente los derechos y obligaciones derivados del presente Contrato a la UNIVERSIDAD REGION MONTANA, S. C., ...* /
- Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 26924**-veintiséis mil novecientos veinticuatro, de fecha 24-veinticuatro de noviembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Xavier Arredondo Galván, Titular de la Notaría Pública Número 173-ciento setenta y tres, del Distrito Federal; relativa a la constitución de una sociedad civil, bajo la denominada "**UNIVERSIDAD DEL TERCER**

MILENIO, S. C.; inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Personas Morales, bajo el

4

- Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 31,174**-treinta y un mil ciento setenta y cuatro, de fecha 07-siete de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Titular de la Notaría Pública Número (55) cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; relativa a la Protocolización de las Resoluciones Unánimes Adoptadas fuera de Asamblea de Socios de la persona moral denominada **UNIVERSIDAD DEL TERCER MILENIO SOCIEDAD CIVIL**, en la cual se resuelve entre otras cosas, designar y conferir en favor del **C. Mario Eduardo Ochoa Pastor**, diversas facultades, entre estas, **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN y PODER PARA DELEGAR y REVOCAR PODERES LIMITADO**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado. bajo el 4
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. Mario Eduardo Ochoa Pastor, con código de identificación 5 (Apoderado Legal de **UNIVERSIDAD DEL TERCER MILENIO, S.C.**).
- Presenta copia simple del **Contrato de Subarrendamiento** de fecha 28-veintiocho de abril de 2025-dos mil veinticinco, que celebra por una parte **UNIVERSIDAD DEL TERCER MILENIO, S.C.**, representada en este acto por su Apoderado Legal el C. Mario Eduardo Ochoa Pastor, en lo sucesivo el "SUBARRENDADORA", y por otra parte **UNIVERSIDAD REGIOMONTANA, S.C.**, representada en este acto por su Apoderado Legal el C. Lic. Rodrigo Cornish Vázquez, en lo sucesivo el "SUB ARRENDATARIO", la cual se encuentra subarrendando 1,228 m2 (mil doscientos veintiocho metros cuadrados) del inmueble denominado 1 contrato que fuera ratificado el día 30-treinta del mismo mes y año, ante el Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, según consta en **Acta Fuera de Protocolo Numero (055/229,023/25)** cero cincuenta y cinco diagonal doscientos veintinueve mil veintitrés diagonal veinticinco.
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. Rodrigo Cornish Vázquez, con código de identificación 5 (Apoderado Legal de **UNIVERSIDAD REGIOMONTANA, S.C.**).
- Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 11,078**-once mil setenta y ocho, de fecha 28-veintiocho de agosto de 1974-mil novecientos setenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José D. García Yzaguirre Jr., Notario Público en ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Titular de la Notaría número 17-dieciséis; en la que se consigna la CONSTITUCION de la ASOCIACIÓN CIVIL denominada "**UNIVERSIDAD REGIOMONTANA**". A.C.: inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. bajo el 4
- Presenta copia simple de la **Escritura Pública Número 20,154**-veinte mil ciento cincuenta y cuatro, de fecha 11-once de febrero del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Numero 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; relativa a la Protocolización del Acta de la Asamblea General Ordinaria de Socios de la Sociedad denominada **UNIVERSIDAD REGIOMONTANA SOCIEDAD CIVIL**, en la resuelve entre otras cosas, designar como Apoderados Generales de la Sociedad, a los C. **C. Rodrigo Cornish Vázquez**, Rodrigo Gonzales García y Jorge Andrés Saucedo Vidales, otorgándoles diversas facultades, entre ellas, **PODER GENERAL PARA ACTOS DE**



ADMINISTRACIÓN: Registrado en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo e

4

- Presenta **Carta Poder Simple** original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 14-catorce de julio del 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual el C. Rodrigo Cornish Vázquez, Apoderado Legal de la sociedad denominada **UNIVERSIDAD REGIOMONTANA, S.C.** Subarrendadora del inmueble ubicado en [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 otorga poder a favor de la C. Andrea Martínez Alfaro, para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para las Licencia de Uso de Edificación para Servicios Instituto Técnico (Enfermería) en Universidad. Instituto Técnico (Enfermería) v Preparatoria previamente autorizado, nombrando como Testigos los [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Lic. Rodrigo Cornish Vázquez**, con código de identificación [REDACTED] 5 (Apoderado Legal de la **UNIVERSIDAD REGIOMONTANA, S.C.**).

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral de la C. **Andrea Martínez Alfaro**, con código de identificación [REDACTED] 5 (Gestora).

- Presenta copia simple de identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] 3 con número de identificación [REDACTED] 5 (Testigo).

- Presenta copia simple de identificación oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] 3 con número 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 Predial** con número de Folio 409B-5518 de fecha 28-veintiocho de febrero del 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto del Impuesto Predial del 1º-primero al 6º- sexto Bimestre del año 2025-dos mil veinticinco para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 del predio ubicado en la [REDACTED] 1

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

- Presenta **Plano de Localización y construcción autorizada** dentro de los planos en formato oficial correspondiente al trámite de Licencia de Uso de Edificación para Servicios Instituto Técnico (Enfermería) en Universidad, Instituto Técnico (Enfermería) y Preparatoria previamente autorizado), plano de localización, firmados por el C. Rodrigo Cornish Vázquez apoderado legal de la sociedad denominada **Universidad Regiomontana, S.C.**, (Subarrendador), las C.C. Yadira Carranza Martínez y Mayte Berenice Ruvalcaba García apoderadas legales de la sociedad denominada **Desarrollo Inmobiliario Pino Suárez, S.A. de C.V.**, (propietario) y por el C. Mario Eduardo Ochoa Pastor apoderado legal de la sociedad denominada **Universidad del Tercer Milenio, S.C.**, (Arrendador) de la licencia y el Director Responsable de Obra el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 1331646.

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

- Presenta 03-tres juegos de **planos en formato oficial** correspondiente al trámite de Licencia de Uso de Edificación para Servicios Instituto Técnico (Enfermería) en Universidad, Instituto Técnico (Enfermería) y Preparatoria previamente autorizado), con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general de construcción autorizada, ubicación del predio y plano de localización), firmados por el C. Rodrigo Cornish Vázquez apoderado legal de la sociedad denominada **Universidad Regiomontana, S.C.**, (Subarrendador), las C.C. Yadira Carranza Martínez y Mayte Berenice Ruvalcaba García apoderadas legales de la sociedad denominada **Desarrollo Inmobiliario Pino Suarez, S.A. de C.V.**, (propietario) y por el C. Mario Eduardo Ochoa Pastor apoderado legal de la sociedad denominada **Universidad del Tercer Milenio, S.C.**, (Arrendador) de la Licencia y el Director Responsable de Obra el Ingeniero Civil [REDACTED] **3** con número de cedula profesional 1331646.

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;

- Se anexan al expediente 05-cinco fotografías del exterior del predio y 04-cuatro fotografías del interior del predio a color.

IX. Alineamiento Vial;

- Presenta resolución del **Alineamiento Vial** con numero de expediente administrativo PT-ALVI-000138/25 de fecha 14-catorce de marzo del 2025-dos mil veinticinco, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** en el cual se indica que "**SI** se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio", es importante señalar que para la [REDACTED] **1** deberá respetar un ancho total de 22.00 metros, medidos tomando paramento fijo las construcciones existentes al lado norte, para la [REDACTED] **1** deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, así en la esquina formada por estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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

- No se encuentra dentro de los supuestos de este requisito sin embargo Presenta **Estudio de Revisión Estructural**, realizado y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con cedula profesional 2710983, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha julio del 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el proyecto de la Licencia de Uso de Edificación para Servicios Instituto Técnico (Enfermería) en Universidad. Instituto Técnico (Enfermería) y Preparatoria previamente autorizado). en el predio ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2**

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

- Presenta copia simple de dictamen con número de oficio **DPCE-SAP-AR-171-2025**, de fecha 01-primer de abril del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emite recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UNIVERSIDAD REGIOMONTANA S.C. (UNIVERSIDAD REGIOMONTANA S.C.)**, a ubicarse en [REDACTED] **1** y conforme al "Análisis de riesgos" que fuera practicado por el C. Eric Gerardo Arceo Soria, Asesor Externo de dicha Dependencia de Protección Civil, registrado bajo el número DPCE-APF-047/2024.



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 de oficio número **401.2C.2.2.2025/118**, número de expediente 2907-25 de fecha 25-veinticinco de marzo de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección del **Centro INAH** de Nuevo León, en la cual indica que después de que realizaron la inspección al predio ubicado en [REDACTED] por parte del personal del área de Monumentos Históricos del centro INAH Nuevo León y haber investigado en los catálogos del Instituto, se informa que el bien inmueble no se encuentra declarado como Monumento Histórico, tal como establecen los artículos 35, 36 Fracción I de la ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos. NO forma parte de los catálogos de este Instituto ni de los que han elaborado de forma conjunta con 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; y

- Anexa croquis de Levantamiento de Usos de Suelo existentes en la zona, sin embargo, el predio cuenta con antecedentes número de expediente administrativo L-USDE-000092-25-02, numero de oficio SDU/01969/2025, de fecha de 07-siete de mayo del 2025-dos mil veinticinco, en el cual se otorgaron los Usos de Suelo para Servicios (Universidad Instituto Técnico (Enfermería) y Preparatoria) por lo anterior ya se analizaron las condiciones.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

- Presenta copia simple de **Ficha Ambiental** con fecha de recibido 10-diez de marzo del 2025-dos mil veinticinco, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] para el giro Universidad.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes

- Presenta copia simple de **pago de derechos** municipales con número de folio 3290000006095 de fecha 15-quinque de julio del 2025-dos mil veinticinco, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, para el expediente administrativo L-USDE-000200-25.

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 del domicilio** señalado para oír y recibir notificaciones correspondientes al predio de facturación 31-treinta y uno de mayo del 2025-dos mil veinticinco al 30-treinta de junio del 2025-dos mil veinticinco. expedido por Comisión Federal de Electricidad (CFE) con dirección [REDACTED]

XVIII. 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 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.

1. Presenta copia simple de **Instructivo y Planos** (1 de 2 al 2 de 2) con Oficio N° **SDU/01969/2025** y número de expediente administrativo **L-USDE-000092-25-02**, de fecha 07-siete de mayo del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan las, **Licencias Municipales de Construcción (regularización) y Licencia de Uso de Edificación para Servicios (Universidad, Instituto Técnico (Enfermería) y Preparatoria)**, en el predio ubicado en la [REDACTED] 1
[REDACTED] 2 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de 1,173.00 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 4,692.32 metros cuadrados y una construcción por regularizar de 79.34 metros cuadrados, resultando una construcción total de 4,771.66 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. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto 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. La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaria, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifiesto para oír y recibir notificaciones.

- Presenta **Carta de Responsiva del Director Responsable de Obra** de fecha 23-veintitrés de julio de 2025-dos mil veinticinco elaborada por el Ingeniero Adolfo del Bosque Arispe número de cedula 1331646 en relación al proyecto solicitado, para el proyecto de la Licencia de Uso de Edificación para Servicios Instituto Técnico (Enfermería) en Universidad Instituto Técnico (Enfermería) y Preparatoria previamente autorizado en el predio ubicado en la [REDACTED] 1
[REDACTED] 2 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta **Carta de Responsiva del Estudio de Revisión Estructural** de fecha julio del 2025-dos mil veinticinco signada por el Ingeniero Civil Víctor Manuel Molina López con cedula profesional 2710983, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva, en relación al proyecto solicitado, para el proyecto de la Licencia de Uso de Edificación para Servicios Instituto Técnico (Enfermería) en Universidad, Instituto Técnico (Enfermería) y Preparatoria previamente autorizado en el predio ubicado en la [REDACTED] 1
[REDACTED] 2 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]



B) Requisitos para el trámite de Licencia de Uso de Edificación de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 325).

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el inciso A), fracción II, III, V, (I, VI, XVIII) VI del presente apartado de Resultandos.

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; y

- El predio cuanta con antecedente número de expediente administrativo L-USDE 000092-25-02, número de oficio SDU/01969/2025, en fecha 07-siete de mayo del 2025 dos mil veinticinco, en el cual ya cuenta con los Usos de Suelo para Servicios (Universidad Instituto Técnico (Enfermería) y Preparatoria), por lo anterior no entra dentro de lo dispuesto por la fracción en comento.

VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes

- Presenta copia simple de **pago de derechos** municipales con número de folio 3290000006095 de fecha 15-quince de julio del 2025-dos mil veinticinco, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, para el expediente catastral **2** asignarle el expediente administrativo **L-USDE-000200-25**.
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

C) OTROS DOCUMENTOS

- A llega **CD** con el proyecto en digital.

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 inciso c), 148 fracción II, 308 fracción X, 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, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.18, 15 fracción II, 36, 39, 47, 48, 49, 73, 139, 156, y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo 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 XLIX, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, y IX 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. A fin de determinar el uso de suelo del inmueble identificado con el número de expediente catastral **70) 02-077-001**, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey en fecha 08-ocho de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto del 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el citado Plan, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en donde da frente a la calle Padre Mier, donde es Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**; cabe mencionar que como se indicado en el inciso A) fracción XVIII del apartado de RESULTANDOS de la presente resolución, **el predio objeto del trámite que nos ocupa, cuenta con autorización de LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (INSTITUTO TÉCNICO DE ENFERMERÍA) EN UNIVERSIDAD, INSTITUTO TÉCNICO (ENFERMERÍA) Y PREPARATORIA PREVIAMENTE AUTORIZADO**; por lo que 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"; en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR.

De acuerdo a la **Verificación Ocular** realizada por el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón en fecha 22-veintidós de junio (SIC) del 2025-dos mil veinticinco, hace constar que:

- *"Que el inmueble antes mencionado corresponde a edificación vertical de 6 niveles y nivel de azotea. En su interior se observan trabajos de acabados finales; por lo que el inmueble se encuentra inhabilitado al momento de la visita".*
- *"El inmueble cuenta con niveles de estacionamiento de acuerdo a plano anexo".*
- *"Se anexa reporte fotográfico del inmueble".*

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción

M2 de Construcción Autorizada: 4,771.66 m2
M2 Totales: 4,771.66 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 Autorizados: 4,771.66 m2
M2 de estacionamiento techado: 2,329.07 m2
M2 de Uso de edificación por autorizar: (Instituto técnico): 1,228.00m2 (Piso Nivel 3 y 4)
M2 de Edificación total: 4,771.66 m2
Numero de cajones de Estacionamiento: 44-cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS:



NIVELES	M2 DE CONSTRUCCION AUTORIZADA	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	677.17	677.17	Acceso y salida vehicular de estacionamiento para 18-dieciocho cajones de estacionamiento, cuarto eléctrico, escaleras, recepción, escaleras, elevador y cuarto de bombas.
1º NIVEL	825.95	825.95	Estacionamiento para 13-trece cajones de estacionamiento, cuarto UPS, escaleras, lobby, elevador, bodega, escaleras y almacén.
2º NIVEL	825.95	825.95	Estacionamiento para 13-trece cajones de estacionamiento, cuarto site, escaleras, lobby, elevador, bodega, escaleras y almacén.
3º NIVEL	825.95	825.95	Instituto Técnico , (Escaleras, site, pasillo, 04 salas de juntas, dirección, 10-oficinas de coordinación, sala de maestros) (02-dos oficinas de coordinación, aula de aprendizaje común (preparatoria), baños (hombres y mujeres), oficinas, escaleras, servicios, elevador y bodega).
4º NIVEL	787.75	787.75	Instituto Técnico , (Escaleras, site, oficinas administrativas, dirección, bodega, sala de juntas, 09-salones, oficinas, baños (hombres y mujeres), oficina, escaleras, elevador y bodega).
5º NIVEL	787.75	787.75	Preparatoria (Escaleras, site, oficinas administrativas, dirección, bodega, 06-salones de preparatoria, oficinas, baños (hombres y mujeres), escaleras, elevador y almacén) y 02-dos salones de Universidad.
6º NIVEL	41.14	41.14	Escaleras, café y snack, comedor sin techar, cancha multiusos sin techar, elevador y almacén.
TOTAL	4,771.66	4,771.66	Universidad, Instituto Técnico (Enfermería) y preparatoria.

SEXTO. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS:

Al tratarse la presente solicitud únicamente de un Uso de Edificación de Servicios Instituto Técnico (Enfermería) en Universidad, Instituto Técnico (Enfermería) y Preparatoria previamente autorizado, (no se modifican los metros cuadrados de construcción); El proyecto de Edificación sigue cumpliendo con los Lineamientos Urbanísticos, establecidos en la autorización emitida en el número de expediente administrativo **L-USDE-000092-25-02**, con Oficio N° **SDU/01969/2025** en fecha 07-siete días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco.

SÉPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

Que de acuerdo a lo establecido por el Artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso,

de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
3.18.4 Preparatoria	70	M2	482.68 m2	7	44-CUARENTA Y CUATRO CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	*cumple
3.18.6 Instituto Técnico	70	M2	455.90 m2	7		
3.18.7 Universidad	30	M2	89.87 m2	3		
3.9.4 Oficinas admón.	45	M2	385.00 m2	9		
total	26- cajones					

*Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que, en esa tesitura, se le informa al solicitante que solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueron tomadas en cuenta como tal (UBS), respetar proyecto presentado.

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como *"...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."*

A su vez el Artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente PT-ALVI-000138/25 de fecha 14-catorce de marzo del 2025-dos mil veinticinco, para el predio identificado con el número de expediente catastral **2** en el cual se indica que "Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica", es importante señalar que para la **1** deberá respetar un ancho total de 22.00 metros, medidos tomando paramento fijo las construcciones existentes al lado norte, para la **1** deberá de respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, así en la esquina formada por estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

NOVENO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Mediante Oficio **DPCE-SAP-AP-171-2025**, de fecha 01-primer de abril del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emite Recomendaciones a implementar como Medidas de



Nº DE OFICIO: SDU/03397/2025
EXP. ADM: L-USDE-000200-25

Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el PROYECTO DE CONSTRUCCION DE UNIVERSIDAD REGIOMONTANA S.C. (UNIVERSIDAD REGIOMONTANA S.C.), a ubicarse en [REDACTED] 1

- Mediante oficio número **401.2C.2.2.2025/118**, número de expediente 2907-25 de fecha 25-veinticinco de marzo del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección del Centro INAH de Nuevo León, en la cual indica que después de que realizaron la inspección al predio ubicado en [REDACTED] 1 por parte del personal del área de Monumentos Históricos del centro INAH Nuevo León y haber investigado en los catálogos del Instituto, se informa que el bien inmueble **no se encuentra declarada como Monumento Histórico, ni colindante a uno y tampoco se encuentra dentro de una poligonal declarada como Zona de Monumentos Históricos.**

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 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; artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo 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 LI, 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 USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (INSTITUTO TÉCNICO DE ENFERMERÍA) EN UNIVERSIDAD, INSTITUTO TÉCNICO (ENFERMERÍA) Y PREPARATORIA PREVIAMENTE AUTORIZADO**, respecto del predio ubicado en la [REDACTED] 1 2 [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de **1,173.00 metros cuadrados**, con una construcción autorizada de **4,771.66 metros cuadrados**, de los cuales 1,228.00 metros cuadrados corresponden al uso de edificación solicitado para Servicios (Instituto Técnico de Enfermería).

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

- Siguen vigentes todas y cada una de las obligaciones señaladas en el antecedente con número de expediente administrativo L-USDE-000092-25-02, numero de oficio SUD/01969/2025, en fecha 07-siete de mayo del 2025-dos mil veinticinco.**
- En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:**
 - Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico** tal y como se ilustra en el plano **(1 de 2 al 2 de 2)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
 - 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 (Universidad, Instituto Técnico (Enfermería) y Preparatoria)**.
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **44-cuarenta y cuatro cajones de estacionamiento**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **122.70 metros cuadrados de área de jardín** que requiere el proyecto.
6. 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.
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 azóteas, 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.

c) En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envoltente 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 (foto sensor)
- 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 equipos 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

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

- Deberá cumplir con lo indicado en materia de seguridad de acuerdo al oficio número mediante oficio **DPCE-SAP-AR-171-2025**, de fecha 01-primer de abril del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emite recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UNIVERSIDAD REGIOMONTANA S.C. (UNIVERSIDAD REGIOMONTANA S.C.), a ubicarse en Padre Mier Poniente 410, Colonia Centro, Monterrey, Nuevo León y conforme al "Análisis de Riesgos" que fuera practicado por el C. Eric Gerardo Arceo Soria, Asesor Externo de esta Dependencia de Protección Civil, registrado bajo el número DPC-APF-047/2024.

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. 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



Nº DE OFICIO: SDU/03397/2025
EXP. ADM: L-USDE-000200-25

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.

QUINTO. 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.

SEXTO. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

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.

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**

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**

SCS/OCRA/MACS/ZVNR/BASH

Lo que notificó a Usted por medio de este Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse [REDACTED] quien dijo ser apoderado y se identificó con INT; siendo las 1:14 horas del día 29 del mes Agosto del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE:

Alexandra Paz Delgado

CREDENCIAL OFICIAL No.

242614

FIRMA:

[Firma]

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE:

[REDACTED]

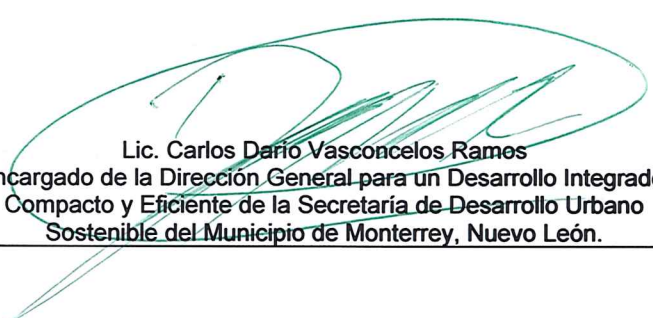
IDENTIFICACIÓN OFICIAL

[REDACTED]

FIRMA:

[REDACTED]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000200-25
	Fecha de Clasificación	24 de septiembre 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 09-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (credencial de elector), 6. Firma autógrafa.
	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.