



INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA HABITACIÓN Y PROMOCIÓN INMOBILIARIA. SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis. -----
-----**VISTO**, Los autos y el dictamen técnico emitido y autorizado en términos de lo dispuesto por los artículos 102 fracción II y 104 fracción I, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; que integran el expediente administrativo **L-USDE-000026-26-02**, formado con motivo de la solicitud presentada el día 11-once de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, por las C. C. Yadira Carranza Martínez y Mayte Berenice Ruvalcaba García, en representación legal de la sociedad denominada **HABITACIÓN Y PROMOCIÓN INMOBILIARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, propietaria del inmueble ubicado en la Avenida Constitución Pte. Número 2606, Colonia Obispado, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener **LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (CAMBIO DE USO) PARA SERVICIOS (CLINICA Y HOSPITAL) EN OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS** para la totalidad de la superficie de terreno de 4,006.60 metros cuadrados, del predio mencionado. 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 fracciones X, 325 y 326 de la citada Ley, y artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

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

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

Y
Y
MB
S

6



- Presenta Solicitud de trámite firmada por la C. Yadira Carranza Martínez y la C. Mayte Berenice Ruvalcaba García apoderadas legales de la empresa denominada **"HABITACIÓN Y PROMOCIÓN INMOBILIARIA", S.A. DE C.V.**, en su carácter de PROPIETARIA Y TITULAR del predio ubicado en la Avenida Constitución Pte. Número 2606, Colonia Obisnado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] ² a través de la cual solicita la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (CAMBIO DE USO) PARA SERVICIOS (CLINICA Y HOSPITAL) EN OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, [REDACTED] ³ con número de cedula profesional 1331646, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 19,760, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez Gonzalez, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; relativo al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE**, respecto al predio identificado con expediente catastral [REDACTED] ² con una superficie de **4,006.60 metros cuadrados**, a favor de la sociedad denominada **"HABITACIÓN Y PROMOCIÓN INMOBILIARIA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 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 Escritura Pública Número 1004-mil cuatro, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 22-veintidos días del mes de abril del año 1993-mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Perez Maldonado Del Bosque, Notario Público Titular de la Notaría Publica Número 121-ciento veintiuno con ejercicio en este Municipio; que por medio de este instrumento constituyen la sociedad denominada **"HABITACIÓN Y PROMOCIÓN INMOBILIARIA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**; registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, con el [REDACTED] ⁴
- Presenta copia simple de copia certificada de Escritura Pública Número 30,833-treinta mil ochocientos treinta y tres. En el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León Estados Unidos Mexicanos, a los 26-veintiseis días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, pasado ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez Gonzalez, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 75-setenta y cinco, en ejercicio en el Primer Distrito; mediante la cual compareció la Licenciada Dulce Maria Nava Vásquez, en representación de la sociedad denominada **"HABITACIÓN Y PROMOCIÓN INMOBILIARIA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, por sus propios derechos (EL PODERANTE) que ocurre al **OTORGAMIENTO DE PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN** a favor de las Licenciadas Dulce Berenice Bermejo Licea, Yadira Carranza Martínez y Mayte Berenice Ruvalcaba García y al contador Juan Francisco Cáceres Villarreal, el cual deberán ejercer de forma **MANCOMUNADA 2-DOS DE LOS 4-CUATRO APODERADOS CON VIGENCIA DE 3-TRES AÑOS**. Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. inscritos en el folio mercantil electrónico [REDACTED] ⁴
Esta copia de escritura quedo **Certificada** ante el Licenciado Julio Cesar Valdez Rodríguez, Notario Público Suplente Número 75-setenta y cinco, del Primer Distrito, bajo número 075/94633/23, en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo, en San Pedro Garza García Nuevo León a 09-nueve días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 14,964-catorce mil novecientos sesenta y cuatro. En el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 12-doce días del mes de octubre del año 2016-



dos mil dieciséis, pasado ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, en ejercicio en el Primer Distrito; mediante la cual compareció el señor Don Francisco Antonio González Sánchez, en representación de la sociedad denominada **"HABITACIÓN Y PROMOCIÓN INMOBILIARIA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, por sus propios derechos (EL PODERANTE) que ocurre a **OTORGAR UN PODER GENERAL LIMITADO REVOCABLE PARA PLEITOS Y COBRANZAS** a favor del señor Ingeniero **Hugo Ismael Chapa Gamboa**. Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, inscritos en el FOLIO MERCANTIL ELECTRÓNICO [REDACTED] 4 [REDACTED]

- Presenta Carta Poder Simple original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 03-tres días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis mediante el cual el C. Hugo Ismael Chapa Gamboa como apoderado Legal de la sociedad denominada "HABITACIÓN Y PROMOCIÓN INMOBILIARIA S.A. DE C.V. en su carácter de Titular y Propietario del predio ubicado en la Av. Constitución Pte. Número 2606. Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] otorga poder a favor del C. Sergio Eduardo de la Fuente Valenzuela, para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Licencia de Uso de Edificación para Clínica y Hospital en Oficinas previamente autorizadas, nombrando como Testigos a las [REDACTED] 3 [REDACTED]
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. **Yadira Carranza Martínez** expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] 5 [REDACTED] (Apoderada Legal de la sociedad denominada "HABITACIÓN Y PROMOCIÓN INMOBILIARIA", S.A. DE C.V.).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. **Mayte Berenice Ruvalcaba García** expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] 5 [REDACTED] (Apoderada Legal de la sociedad denominada "HABITACIÓN Y PROMOCIÓN INMOBILIARIA", S.A. DE C.V.).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. **Hugo Ismael Chapa Gamboa** expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] 5 [REDACTED] (Apoderado Legal de la sociedad denominada "HABITACIÓN Y PROMOCIÓN INMOBILIARIA", S.A. DE C.V.).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. **Sergio Eduardo De La Fuente Valenzuela**, expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] 5 [REDACTED] (gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la [REDACTED] 3 [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] 5 [REDACTED] (testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la [REDACTED] 3 [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] 5 [REDACTED] (testigo).

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

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 404D-6943 con fecha de pago a 30-treinta días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente a los seis bimestres del año 2026-dos mil veintiséis, respecto al predio ubicado en la Av. Constitución Pte. número 2606. Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]

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

N
✓
G

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** numeral VI del presente Dictamen.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, presenta copia simple de Instructivo, y Planos (1 de 4 al 4 de 4) con No. de Oficio **SDU/00370/2026** del expediente administrativo **L-USDE-000270-24-02** de fecha 28-veintiocho días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, Autorizan las **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA OFICINAS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto al predio ubicado en Avenida Constitución número 2606, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** con una superficie de 4,006.60 metros cuadrados y con una construcción autorizada de 8,015.26 metros cuadrados.

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 4 al 4 de 4) para autorización con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por la C. Yadira Carranza Martínez y la C. Mayte Berenice Ruvalcaba García apoderada legal de la empresa denominada **“HABITACIÓN Y PROMOCIÓN INMOBILIARIA”, S.A. DE C.V.** en su carácter de PROPIETARIO Y TITULAR del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (CAMBIO DE USO) PARA CLINICA Y HOSPITAL EN OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, así mismo la firma, el [REDACTED] **3** con número de cedula profesional 1331646, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VII. Derogado.

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

- Presenta 04-cuatro fotografías exteriores y 08-ocho fotografías interiores del predio solicitado impresas a color.

IX. Alineamiento Vial;

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000191/24** de fecha a los 10-diez días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Avenida Constitución Poniente, Numero 2606, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] **2** en la cual señala que en los estudios de Vialidad **No** se prevé la modificación al tramo de la vía con la que colinda el predio, para la Avenida Constitución deberá de respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la calle Hidalgo deberá respetar límite de acuerdo a escrituras.

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

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

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

- Mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-062-2026**, de fecha 06-seis días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN**



(AMPLIACIÓN) Y USO DE PARA USO DE SERVICIOS CLINICA Y HOSPITAL a ubicarse en la Avenida Constitución Poniente número 2606, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey Nuevo León y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

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

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

- No aplica, toda vez que de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad el giro solicitado se encuentra Permitido.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

- Presenta ficha ambiental de fecha de recibido a los 25-veinticinco días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, ante la Dirección para la atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen **LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-30/26** con número de oficio **GDV-0094/2026** de fecha a los 17-dieciséis días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, anexo al presente Dictamen.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 4,927.02(cuatro mil novecientos veintisiete pesos 02/100 M.N.), con número de recibo folio 329E-3806 de fecha 11-once días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000026-26-02 al expediente catastral **2**

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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

- Presenta copia simple de **recibo de pago** expedido por la Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo facturado del 30-treinta días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco al 31-treinta y un días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la **1**

XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de

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

- Presenta copia simple de Instructivo y planos oficiales autorizados, con número de expediente administrativo L-544/2001 de fecha a los 08-ocho días del mes de agosto del año 2001-dos mil uno, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Autorizó la Licencia de Ampliación de Uso de Edificación para Oficinas, en el predio con superficie de 4,006.50 metros cuadrados, con 3,222.00 metros cuadrados de construcción total de los cuales 408.00 son por ampliar; en el inmueble ubicado en Avenida Constitución Poniente entre Gonzalitos y Cerro de la Silla, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el Expediente Catastral número [REDACTED] 2
- En cuanto al plano de construcción autorizada, presenta copia simple de Instructivo, y Planos (1 de 4 al 4 de 4) con No. de Oficio SDU/00370/2026 del expediente administrativo L-USDE-000270-24-02 de fecha 28-veintiocho días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, mediante el cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, Autorizan las LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA OFICINAS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, respecto al predio ubicado en Avenida Constitución número 2606, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 4,006.60 metros cuadrados y con una construcción autorizada de 8,015.26 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 fecha del mes de enero del 2026-dos mil veintiséis como Director Responsable de Obra el Ing. [REDACTED] 3 con cédula profesional número 1331646, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Constitución Poniente número 2606, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Carta Responsiva de fecha 05-cinco días del mes de enero del 2026-dos mil veintiséis como Asesor en Seguridad Estructural el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con cédula profesional número 2710983, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Constitución número 2606, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Carta Responsiva de fecha 24-veinticuatro días del mes de noviembre del 2025-dos mil veinticinco como Responsable del Estudio de Movilidad, el M.I. [REDACTED] 3 con cédula profesional número 9324615 (Ingeniero Civil) y 11613026(Maestría en Ing. Transito & vias terrestres), en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Miguel Hidalgo número 2606, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

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.

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



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;**
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;**
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y**
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.**

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso **A)** fracciones II, III, I, VI, XV, XVI y VI 4,4,1 y 3, del presente Dictamen.

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

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

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

- Presenta **Estudio de Movilidad** de fecha 24-veinticuatro días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, realizado y signado por el Ing. Civil [REDACTED] ³ con número de Cédula Profesional 9324615 (Ingeniero Civil) y 11613026 (Maestría en Ing. de Tránsito & Vías Terrestres), manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 24-veinticuatro días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Constitución Poniente número 2606, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., identificado con expediente catastral [REDACTED] ²

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 lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracción X, 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 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el 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 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del

Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, así como las demás disposiciones de carácter Federal, Estatal, y Municipal aplicables.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. 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, y en tal sentido, 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 OBISPADO** dando frente a la Avenida Constitución en una Zona Clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, en donde el uso solicitado para **3.15.3 CLINICAS Y HOSPITALES**, son consideradas como **PERMITIDO**. Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión **cuenta con la Autorización de Licencia de Ampliación de Uso de Edificación para Oficinas**, emitida en fecha 28-veintiocho días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis dentro del **Expediente administrativo número L-USDE-000270-24-02**, por lo que le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

TERCERO. Verificación. De acuerdo al acta de verificación realizada por el Arquitecto Mario Alberto Ríos Barrón personal adscrito a esta secretaría en fecha 13-trece días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis el suscrito, hace constar que el inmueble antes mencionado corresponde a edificio vertical, la cual se encuentra en etapa de acabados como recubrimientos y pintura en muros, instalación de accesorios eléctricos y mobiliario fijo. El inmueble se encuentra sin uso al momento de la visita. Mediante recorrido por el interior del inmueble se logra verificar que los espacios y distribuciones corresponden de acuerdo a plano de proyecto anexado. El inmueble si cuenta con los niveles y cajones de estacionamiento de acuerdo a plano de proyecto anexado. Se anexan datos de microzonificación del sitio, se anexa reporte fotográfico.

CUARTO. DESGLOSE DEL PROYECTO.

Datos de Construcción

M2 Autorizados: 8,015.26 m2
 M2 de Construcción total: 8,015.26 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 Autorizados: 8,015.26 m2
 M2 por Cambio de Uso: 8,015.26 m2
 M2 de Edificación total: 8,015.26 m2
 M2 Estacionamiento Techado: 4,575.31 m2
 Número de cajones de estacionamiento: 122- cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS:

CUADRO DE AREAS			
NIVELES	M2 AUTORIZADOS	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS

Handwritten notes:
 2 - 1/2 m2
 8



PLANTA BAJA	2,910.97	2,910.97	ACCESO, CASETA DE VIGILANCIA, ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 17-CAJONES (04-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), CONTENEDOR DE BASURA, AREA DE ALMACENES, LOBBY, ACCESO AL AREA DE OFICINAS, SALA DE ESPERA, JEFA DE ADMINISTRACIÓN, BAÑOS, ACCESO CONTROLADO, AREA ROJA CONTROLADO, AREA DE ENFERMERAS, ALMACEN DE LIMPIEZA,,SEPTICO, QUIROFANOS, PREOPERATORIO, AREA DE RECUPERACIÓN, AREA DE INFORMACIÓN, ESPERA DE FAMILIARES, BODEGA EQUIPO DE QUIROFANO, PREPARACIÓN DE MEDICAMENTOS, SALA DE EXPULSIÓN, RECEPCIÓN, MODULO DE ADMISIÓN, AREA DE CAJA, SITE, ENFERMERIA, SALA DE CHOQUE, SALA DE OBSERVACIÓN, CUBICULOS (DESCONTAMINACIÓN E HIDRATACIÓN), BAÑOS, AREA DE FARMACIA, TOMA DE MUESTRAS, AREA DE RECIBO, ALMACEN DE MATERIALES E INSUMO DEL HOSPITAL, RECEPCIÓN, RAYOS X, ECO, TOMOGRAFIA AXIAL, OPERADOR, BAÑO, DENSITOMETRIA, RAYOS X SIMPLE, ENDOSCOPIA, MAMOGRAFIA, ARCHIVO, LITROTICIA, CUARTO MEDICO, RAMPAS, ESCALERAS Y ELEVADOR
1° NIVEL	3,083.62	3,083.62	RAMPA DE ACCESO VEHICULAR AL ESTACIONAMIENTO PARA 32-CAJONES (1-CAJÓN PARA DISCAPACITADOS), ESCALERAS Y ELEVADOR, AREA DE LOBBY, FARMACIA, VENTA MATERNIDAD, ALMACEN, RESTAURANTE, CONSULTORIO (15-UNIDADES), AREA DE LATIDOS,, BAÑOS H Y M, RECEPCIÓN, 22-CONSULTORIOS, ESCALERAS Y ELEVADORES, ESTANCIA FAMILIAR, ESTANCIA DE ENFERMERIA, 10-HABITACIONES, CUARTO DE ROPA, BLANCOS, BAÑOS, AREA DE BAÑOS H Y M,
2° NIVEL	1,400.61	1,400.61	RAMPA DE ACCESO VEHICULAR AL ESTACIONAMIENTO PARA 31-CAJONES, ESCALERAS Y ELEVADOR
3° NIVEL	620.06	620.06	RAMPA DE ACCESO VEHICULAR AL ESTACIONAMIENTO PARA 31-CAJONES (08-CAJONES CUBIERTOS Y 23-CAJONES DESCUBIERTOS), ESCALERAS Y ELEVADOR
AZOTEA	0.00	0.00	11-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO
TOTAL	8,015.26	8,015.26	CLINICA Y HOSPITAL, OFICINAS ADMINISTRATIVAS CON ESTACIONAMIENTO PARA 122-CAJONES (05-CAJONES PARA DISCAPACITADOS).

SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO A LOS ANTECEDENTES PRESENTADOS.

Lineamientos	Superficie a Dictaminar : 4,006.60 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	3,205.28	0.80	3,196.19	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.0 v	40,066.00	2.00v	8,015.26	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.20	801.32	0.20	810.41	SI cumple
AREA JARDINADA	0.10	400.66	0.10	401.00	SI cumple

SEPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITO URBANO OBISPADO

	1 CAJÓN POR CADA	PROYECTO	OPINIÓN
--	------------------	----------	---------

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	CANTIDAD	UNIDAD	M2	REQUIERE	SOLUCIONA CON: 122-cajones(05-cajones para discapacitados)	FACTIBLE
Clinicas y Hospitales	1-un cajón	4-camas	19 camas	6-cajones		
Consultorios	1-un cajón	0.5 de consultorio	22-Consultorios	44-cajones		
TOTAL				50-CAJONES		

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

-La totalidad de 122 cajones de estacionamiento corresponde a la cantidad dibujada en planos.

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL. ALINEAMIENTO VIAL. Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000191/24 de fecha a los 10-diez días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Avenida Constitución Poniente, Numero 2606, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 en la cual señala que en los estudios de Vialidad **No** se prevé la modificación al tramo de la vía con la que colinda el predio, para la Avenida Constitución deberá de respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la calle Hidalgo deberá respetar límite de propiedad, de acuerdo a las escrituras respectivas.

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS Y EXTERNOS:

a) DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. **GDV/0094/2026** dentro del dictamen **LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-30/26**, de fecha a 17-diciete días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000026-26-02**, ubicado en la Avenida Constitución número 2600, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Oficio No. **GME/256/2026** de fecha a los 19-diecinueve días del mes de marzo del año 2026- dos mil veintiséis y Plano Autorizado de fecha 19-diecinueve días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público** emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.
- Mediante oficio número oficio **PRT/203/2026** de fecha a los 19-diecinueve días del mes de marzo del año 2026- dos mil veintiséis, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

b) DICTÁMENES EXTERNOS

- Mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-062-2026**, de fecha 06-seis días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE PARA USO DE SERVICIOS CLINICA Y HOSPITAL** a ubicarse en la Avenida Constitución Poniente número 2606, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey Nuevo León y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Handwritten marks: a blue checkmark, a blue '8', and some scribbles.



- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número SMA/DIRA/0029/2026 de fecha 20-veinte días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO** denominado "**HOSPITAL HIDALGO**", en un predio ubicado en la Avenida Constitución Poniente número 2606, en la colonia Obispado en el Municipio de Monterrey Nuevo León En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

En consideración a los antecedentes, requisitos, y demás constancias que obran en el presente asunto, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO** dando frente a la Avenida Constitución en una Zona Clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, en donde el uso solicitado para 3.15.3, son consideradas como **PERMITIDO**. Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con la Autorización de Licencia de Ampliación de Uso de Edificación para Oficinas, emitida en fecha 28-veintiocho días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis dentro del Expediente administrativo número L-USDE-000270-24-02, por lo que le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

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 (CAMBIO DE USO) PARA SERVICIOS(CLINICA Y HOSPITAL) en OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, para la totalidad de la superficie de terreno de 4,006.60 metros cuadrados, con una Construcción Autorizada de 8,016.26 metros cuadrados mismos que son por autorizar la Licencia de Uso de Edificación (Cambio de Uso) en relación al predio ubicado en **la Avenida Constitución Poniente número 2600, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey Nuevo León**, identificado con expediente catastral [REDACTED] ² y con número de expediente administrativo L-USDE-000026-26-02

SEGUNDO. Las obligaciones y condicionantes impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica, cartulina, y planos, la cual debidamente autorizados, forman parte integrante del presente acuerdo y deberá **cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:**

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 4 al 4 de 4)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).

Handwritten initials and marks:
N
YMK
88



2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **CLINICA Y HOSPITAL EN OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**.
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **50 - cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 122-cajones**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto 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 presentados.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **400.66 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 azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.



- 24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
- 25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

b) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/0094/2026 y dictamen LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-30/26 de fecha 17-dieciséis días del mes de marzo del año 2026-dos mil veintiséis, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere a lo siguiente:

Durante la ejecución del proyecto, deberá cumplir con las siguientes disposiciones establecidas en las Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 que establece los lineamientos técnicos de operación que deberán cumplir las personas físicas o morales que lleven a cabo todo tipo de obras de construcción, urbanización y demolición (pública y privada); actividades asociadas a la misma; así como las relacionadas con la operación, limpieza y/o mantenimiento de vías, patios y espacios, públicos y privados; para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera (Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el día viernes 5 de junio de 2020) (en adelante "la NAE") y en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey (en adelante "RPA e IUM"):

En la realización de cualquiera de las actividades o etapas del proyecto (preparación del sitio, construcción, demolición, rehabilitación, remodelación; operación y mantenimiento y, en su caso, abandono), deberá observar y cumplir los siguientes lineamientos de:

Generales

- 1. Deberá privilegiar la utilización de tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.3 de la NAE).
- 2. 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 (artículo 25 del RPA e IUM).
- 3. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; en caso de que se genere algún residuo los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y las normas oficiales que resulten aplicables y los Residuos de manejo especial y los sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento, las normas ambientales estatales que le sean aplicables y los reglamentos de Limpia y de Protección Ambiental e Imagen Urbana; ambos del municipio de Monterrey.
- 4. En ningún momento deberá sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas. Lo anterior, de acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994, que establece los niveles máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición (publicada en el diario Oficial de la Federación (D.O.F.) el 13 de enero de 1995 y modificada mediante decreto publicado en el D. O. F. el día 03 de marzo del 2013). De acuerdo a la actividad o etapa de proyecto que esté realizando en correlación con la tabla siguiente:

TABLA 1. LÍMITES MÁXIMOS PERMISIBLES.

ZONA	HORARIO	LÍMITE MÁXIMO PERMISIBLE dB (A)
Residencial ¹ (exteriores)	6:00 a 22:00	55
	22:00 a 6:00	50

1 Entendida por: vivienda habitacional unifamiliar y plurifamiliar; vivienda habitacional con comercio en planta baja; vivienda habitacional mixta; vivienda habitacional con oficinas; centros de barrio y zonas de servicios educativos.

5. Durante la operación, deberá observar y cumplir los siguientes lineamientos: en materia de Imagen Urbana:

A. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por los propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de los predios que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1. de la NAE).

B. Los establecimientos de servicios deberán elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar provocar la emisión de polvo y partículas a la atmósfera, para ello se podrán emplear las siguientes alternativas (numeral 8.1.7.2. de la NAE):

- a) Por medio de barrido y/o aspirado.
- b) Barrido-húmedo con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable. Evitando encharcamientos.

C. En el barrido, limpieza y eliminación de polvos y partículas de techos y azoteas se podrán emplear las siguientes alternativas (numeral 8.1.7.3. de la NAE):

- a) Por medio de barrido-aspirado
- b) Barrido-húmedo con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable.

c) Podrán 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:

- 1. Estabilidad y resistencia mecánica
- 2. Impermeabilidad
- 3. Resistencia a la acción de las raíces sobre la estructura
- 4. Seguridad Civil en Maniobras

D. 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.

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

F. Los establecimientos de servicios que cuenten con patios de maniobra y/o estacionamientos de vehículos deberán contar con un programa de operación, de limpieza y mantenimiento permanente, utilizando sistemas y/o mecanismos para evitar provocar la emisión, suspensión y re-suspensión de polvo y partículas a la atmósfera. En caso de contar con tratamientos superficiales o pavimento de tipo concreto hidráulico o asfáltico, deberá utilizar mecanismos de barrido aspirado, manual o mecánico barrido húmedo, empleando la cantidad mínima requerida de acuerdo con la textura del suelo y la superficie total de área afectada, que se indican en la Tabla siguiente (numeral 8.1.1.2. de la NAE).

Textura del Suelo	Total, de área afectada (m ²)	Mínimo de agua requerida (m ³ /día)
Arcilloso, limo arcilloso y gravas	350 - 10,000	2 - 5
	10,000 - 50,000	5 - 19
	50,000 - 500,000	19 - 190
	> 500,000	> 190
Otros tipos	0 - 10,000	1 - 2.9
	10,000 - 40,000	2.9 - 10
	40,000 - 400,000	10 - 100
	> 400,000	> 100

6. Durante la realización de cualquiera de las actividades de o etapas del proyecto (demolición, ampliación, operación y mantenimiento), deberá ejecutar las medidas de prevención, mitigación y, en su caso, de compensación, así como cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en la Autorización del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental



del proyecto denominado "Hospital Hidalgo" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Número SMA/DIRA/0029/2026).

Durante la etapa de operación y mantenimiento. -

Ruido y/o Vibraciones

7. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del RPA e IUM).
8. 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 (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Suelo

9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o ponga en riesgo su integridad (fracción I, II del artículo 79 del RPA e IUM).
10. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).
11. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 79 del RPA e IUM).
12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
13. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

Emisiones al Aire

14. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).
15. En todos los patios de maniobras y estacionamientos de vehículos, se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos internamente, a fin de minimizar el levantamiento de partículas y polvos. (numeral 8.1.1.1. de la NAE)
16. Para reducir el área de suelo perturbado propicio a re-suspenderse en la atmosfera, en estacionamientos y patios de maniobra, se podrá emplear alguna de las siguientes alternativas (8.1.1.3. de la NAE):
 - a) Humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable conforme a las especificaciones precisadas en la Tabla 2 de la NAE, evitando el encharcamiento;
 - b) Aplicar cualquier supresor de polvos y/o instalar barreras físicas, mallas o rompevientos, para obstruir los vientos de erosión en zonas descubiertas. Las barreras pueden colocarse de manera perpendicular a la dirección del viento para reducir su velocidad.
17. La limpieza de vías deberá efectuarse en horario de 4:00hrs, a 11:00hrs, debido a las altas temperaturas y durante el otoño e invierno en un horario de 8:00hrs, a 15:00hrs, este último para evitar el efecto de la inversión térmica. Cuando sea necesario realizar esta actividad durante la noche será en un horario entre las 19:00hrs, y 6:00hrs, (o el horario que Municipio establezca, siempre que lo justifique técnicamente). Para realizar esta actividad deberá utilizarse Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable o supresor de polvos, con el objetivo de evitar la suspensión de partículas y polvos (Tabla 2 y numeral 8.1.2.2. de la NAE).

Contaminación del Agua

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

19. Deberá contar con registro de las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento, cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y en caso de generar aceites y grasas residuales de origen vegetal, observar y cumplir lo que le resulte aplicable de lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2023, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024 (artículos 158 en especial fracciones I y IV y 159 penúltimo párrafo Ley Ambiental del Estado de Nuevo León).
20. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que les resulten aplicables por su origen, naturaleza o composición (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

21. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado. (artículos 168 en especial fracción III de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León).
22. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
23. Deberá contar con los servicios de empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen. (artículos 172 y 172 Bis de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León).
24. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados. (numerales 6.1 y 13 de la NAE)

Reforestación

25. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 04-cuatro árboles nativos con dimensiones de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Ley para la Conservación y Protección del Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León, y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, que de acuerdo a la licencia anterior (L-USDE-000270-24-02) donde todos los cajones estaban cubiertos, se pagaron 61-sesenta un árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco con el correspondiente pago de cuotas de salario mínimo, y ahora en la licencia actual cuenta con solo 90 cajones bajo construcción (lo que representa la reposición de solo 45 árboles), por lo cual quedó el excedente cubierto (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), para la validez de trámites subsecuentes deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá(n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No. 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, N.L.

La Secretaria 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.

- c) **En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio-No. GME/256/2026 de fecha a los 19-diecinueve días del mes de marzo del año 2026- dos mil veintiséis, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaria; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:**

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación del total de la señalización vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.



2. El solicitante deberá llevar a cabo la adecuación en la banqueta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral [REDACTED] con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León, tal como se indica en el plano autorizado.
3. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
4. El solicitante deberá instalar los dispositivos de control del tránsito de acuerdo a la norma oficial vigente en el momento de su implementación.

d) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/203/2026 de fecha a los 19-diecinueve días del mes de marzo del año 2026- dos mil veintiséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 4 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad que presenta responsiva con oficio de fecha 23 de enero del 2025, en el cual [REDACTED] Ingeniero Civil con Maestría en Ingeniería con Orientación en Ingeniería de Tránsito y Vías Terrestres con cédula profesional 11613026, manifiesta ser el responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo, a los niveles de estacionamiento, al área de recepción de urgencias y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberá existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.

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.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe operar ágilmente y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

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

- El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento y al área de recepción de urgencias deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León.
ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00 -seis metros.
- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Los pasillos de circulación vehicular deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15%. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- El proyecto propone cajones de estacionamiento en rampas los cuales deberán cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León.
ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en



pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

- Se deberán señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.
- Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en los accesos vehiculares, la zona de las rampas y en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

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

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

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

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



Energía renovable:

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

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

- Mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-062-2026**, de fecha 06-seis días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE PARA USO DE SERVICIOS CLINICA Y HOSPITAL** a ubicarse en la Avenida Constitución Poniente número 2606, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey Nuevo León y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número SMA/DIRA/0029/2026 de fecha 20-veinte días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental **EL PROYECTO** denominado "**HOSPITAL HIDALGO**", en un predio ubicado en la Avenida Constitución Poniente número 2606, en la colonia Obispado en el Municipio de Monterrey Nuevo León En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

TERCERO. Se hace del conocimiento del propietario, ocupante o interesado, qué de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, dará inicio al procedimiento administrativo contenido en la ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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. La licencia de uso de edificación no tendrá 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. En términos de lo establecido por el Artículo 327 de la Ley invocada, la cual dispone: Artículo 327. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

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

SÉPTIMO. 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. Así mismo deberá observar lo dispuesto por los artículos 326 y 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

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

NOVENO. 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 de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.

F. G. M.



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

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

**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. RODRIGO HIRAM TODD LOZANO
DIRECTOR GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y
EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

8 Scs/Ocra/legh/lbs/Gedr/lerc

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Daniel Eduardo Gonzalez M en su carácter de Abogado siendo las 12:55 horas del día 30 del mes de Marzo del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Paz Delgado

FIRMA *[Firma]*

No. DE GAFETE 242614


LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Daniel Gonzalez

FIRMA *[Firma]*

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000026-26-02
	Fecha de Clasificación	13 de Abril de 2026
	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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 04-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Credencial de Elector.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.