Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000079-24-02
OFICIO No. SDU/00244/2025

I N S T R U C T I V O

A LOS C.C. DOMINGO SALAZAR SERRATO Y CAROLINA CARRILLO RANGEL
DOMICILIO: [redacted] 1
P R E S E N T E.

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciseis días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco.----------
-----VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 15-quince de abril de 2024-dos mil veinticuatro, por los C. C. **DOMINGO SALAZAR SERRATO Y CAROLINA CARRILLO RANGEL**, como propietarios del inmueble ubicado en la [redacted] 1 e identificado con el expediente catastral número [redacted] 2 con la cual pretende obtener la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (RESTAURANTE BAR)**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 101.76 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número **L-USDE-000079-24-02**, y

R E S U L T A N D O

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

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

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

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

03600

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de la construcción de **109.00 metros** cuadrados, entra en la categoría V. TIPO **4a:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción. **Regularización** de Construcción, siendo los señalados en el **Artículo 125**, el cual estable que: "...**Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación:**

Considerando que la **Regularización** de construcción es de **109.00** metros cuadrados, se clasifica como construcción TIPO **4a,** por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7 y 8 (obligatorios), requisito número 3 (no aplica), 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

• Presenta Solicitud de trámite firmada por los C.C. **Domingo Salazar Serrato y Carolina Carrillo Rangel**, en su carácter de propietarios del predio ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted] a través de la cual solicita la **Licencia de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Servicio (Restaurante Bar)**, cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

• Presenta copia simple de Instructivo y Plano antecedente (01 de 01) con número de oficio SEDUSO/000673/2024, de fecha 02-dos días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro dentro del expediente administrativo L-USDS-000169-23-03, en el cual se autoriza la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (RESTAURANTE BAR), para el inmueble ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted] el cual tiene una superficie total de 101.76 metros cuadrados.

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

• Presenta juego de Planos oficiales (01 de 01) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmada por los C.C. **Domingo Salazar Serrato y Carolina Carrillo Rangel**, en su carácter de propietarios del predio ubicado en la ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted]

5. Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;

• Presenta copia simple de [redacted] en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 12-doce días del mes de abril del año 2000-dos mil, ante la fe del Licenciado José Luis Treviño Manrique, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 97-noventa y siete con ejercicio en este Municipio; relativo al **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE** identificado con el expediente catastral [redacted] a favor de los C.C. **Domingo Salazar Serrato y Carolina Carrillo Rangel**, la cual se encuentra Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo [redacted]

• Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del C. Domingo Salazar Serrato, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [redacted] **(Propietario).**

• Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. Carolina Carrillo Rangel, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [redacted] **(Propietario).**

6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;

• Presenta copia simple de pago del impuesto predial, pagado en fecha 09-nueve días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, recibo número Folio 404C-759, respecto al pago del Impuesto Predial correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro con expediente catastral [redacted]

7. Alineamiento vial;

• Presenta copia simple de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo PT-ALVI-000432-23 de fecha 19-diecinueve días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, para el predio ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted] en el cual se indica que "no se preve la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio", para la [redacted] deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a las Escrituras.

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

• Presenta copia simple de oficio SSPCDPC/D/3024/23, Expediente número PC/573/21/24, Tarjeta Folio número 936/23, de fecha 08-ocho días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite las Medidas de Prevención de Riesgos de Seguridad que deberán Implementar durante la etapa de Construcción, para el uso de Restaurante Bar, para el predio ubicado en la ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted]

9. Estudio de impacto vial.

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

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

• Presenta estudio de revisión estructural y Carta Responsiva como asesor en seguridad Estructural, de fecha 02-dos días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por el [redacted] con número de cedula profesional [redacted] para REGULARIZACIÓN PARA EL PROYECTO DE RESTAURANTE BAR, para el predio ubicado en la ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted]

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

I. **Acreditar la propiedad o posesión del predio;**
II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,

03601

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;
IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numerales 5, (4 y 10), 2 y 6, respectivamente del presente resolutivo.

V. Pago de derechos correspondientes;

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

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

I. **Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;**
II. Título que Acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** numeral 1, 5, 5, 6 y 4, respectivamente del presente resolutivo.

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

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

• En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Demolición Parcial y Regularización Total).

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 04-cuatro fotografías del exterior del predio y 06-seis fotografías del interior del predio, impresas a color.

IX. Alineamiento Vial;

• Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A), numeral 7**, del presente resolutivo.

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

• Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A), numeral 10,** del presente resolutivo.

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

• Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A), numeral 8**, del presente resolutivo.

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 y plano sellado por el **Centro INAH Nuevo León** con número de oficio 401.2C.2.128/2023, de fecha 08-ocho días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, del predio ubicado en [redacted] donde se desprende que el inmueble señalado se encuentra catalogado como un bien inmueble con valor cultural de las características que resguarda la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicos Artísticos e Históricos, **registrado en el Catalogo de Inmuebles con Valor Artísticos con la ficha no.** [redacted] y tal y como establecen los artículos 35, 36 Fracción I y 37 de la ley federal sobre Monumentos y zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, cualquier intervención a realizarse en la finca, de magnitud que esta fuera, deberá ser dirigida en favor de la conservación del inmueble y ser consultada y obtener el visto bueno previo a ser ejecutada, ingresando la solicitud INAH 02-002 y la papelería que ésta indica

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

• Para el Giro solicitado de **Restaurante Bar,** éste cuenta con un antecedente bajo el número de oficio SEDUSO/00673/2024 y número de expediente administrativo **L-000169-23-03** en donde se autorizó la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, LA FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (RESTAURANTE BAR) para el predio en que nos compete, por lo que no aplica éste requisito.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

• Presenta copia de Ficha ambiental, recibida por la Dirección General para la atención del Cambio Climático, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en fecha 21-veintiun días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted]

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

• Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de $ 1,823.91 (mil ochocientos veintitrés pesos 97/100 M.N.), con número de recibo folio 3170000033555 de fecha 15-quince días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-0000079-24-02 al expediente catastral [redacted]

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 comprobante de comprobante para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación, expedido por el servicio de CFE, respecto al 04-cuatro días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro- 04-cuatro días del mes de junio del año

03602

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

2024-dos mil veinticuatro, con dirección [redacted] (vigente en el momento del ingreso).

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

• Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A), numeral 2, del presente resolutivo.

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 como Asesor en Seguridad Estructural, de fecha 02-dos días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por el [redacted] con número de cedula profesional [redacted] para REGULARIZACIÓN PARA EL PROYECTO DE RESTAURANTE BAR, para el predio ubicado en [redacted] identificado con expediente catastral [redacted]

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.

• El solicitante presenta los documentos en físico y en archivo digital en CD.

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

• El solicitante manifiesta en solicitud que se notifique en forma física.

D) 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, **A)** numerales 1, 5, 2, (1 y 4), e inciso **C)** numeral XV, respectivamente del presente Resolutivo.

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) numeral 4 del presente resolutivo.

• En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Regularización).

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.

• En cuanto al estudio de movilidad no le aplica, toda vez que los giros solicitados no corresponden a vivienda Multifamiliar con más de 10 viviendas.

E) Otros Documentos:

• Acompaña copia simple de recibo de pago por concepto de Pago de Anuncio tipo C2 en volado y un anuncio adosado tipo B4, por la cantidad de $ 622.44 (seiscientos veintidós pesos 44/100 M.N.), con número de recibo folio 3170000031242 de fecha 18-dieciocho días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. OPINION TECNICA.
Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 C y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO en una zona identificada como CS-COMERCIO Y SERVICIOS, en donde los usos solicitados para SERVICIO 3.4.5 RESTAURANTE se consideran como se considera como PERMITIDO y 3.4.1 BAR es considerado como CONDICIONADO, donde lo solicitado se considera FACTIBLE, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables.

TERCERO. DICTÁMENES EXTERNOS.

Mediante oficio SSPCDPC/D/3024/23, Expediente número PC/573/21/24, Tarjeta Folio número 936/23, de fecha 08-ocho días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite las Medidas de Prevención de Riesgos de Seguridad que deberán Implementar durante la etapa de Construcción, para el uso de Restaurante Bar, para el predio ubicado en la ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted]

CUARTO. DICTAMENES INTERNOS.

Mediante Oficio No. DGDV-0900/24dentro del dictamen LTA-66/24, de fecha a 2-dos días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000079-24-02, ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted] mismos que más adelante se trascriben.

QUINTO. VERIFICACION OCULAR.

03603

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

De acuerdo a **verificación ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 02-dos días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, al momento de la inspección se pudo constatar los siguientes puntos:

- *El inmueble antes mencionado corresponde a un Restaurante de dos niveles, el cual no se encuentra habilitado, en su interior se observa mobiliario de restaurante como sillas, mesas para comensales, mesas de acero inoxidable y parrilla y/o asador en estado de abandono. El inmueble corresponde a proyecto anexado.*
- *El inmueble no presenta cajones de estacionamiento.*
- *No se observa área jardinada en el inmueble.*
- *Se anexa reporte fotográfico del inmueble".*

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

C O N S I D E R A N D O

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 I, 308 fracciones IV, 309 fracciones IV, 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, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de agosto 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO en una zona identificada como CS-COMERCIO Y SERVICIOS, en donde los usos solicitados para SERVICIO 3.4.5 RESTAURANTE se consideran como se considera como PERMITIDO y 3.4.1 BAR es considerado como CONDICIONADO, Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente resolutivo, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para SERVICIOS (Restaurante Bar) mediante Oficio N° **SEDUSO/00673/2024** y Número de expediente administrativo **L-USDS-000169-23-03** de fecha 02-dos días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, por lo que le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización 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. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción
M2 por Regularizar: **109.00 m2**
M2 de Construcción total: **109.00 m2**

Datos de Uso de Edificación
M2 por Aprobar: **109.00 m2**
M2 de Edificación total: **109.00 m2**
Número de cajones de estacionamiento: **0-cero cajones de estacionamiento**

CUARTO. CUADRO DE ÁREAS

	M2 POR REGULARIZAR	TOTAL	Comentarios
PLANTA BAJA	91.00	91.00	Restaurante, Bar, (área de mesas, Cocina, patio, área de Servicio, Baños Hombres y Mujeres, escalera de caracol).
1 NIVEL	18.00	18.00	Oficina y escalera de caracol
Total	**109.00**	**109.00**	**RESTAURANTE BAR**

QUINTO. Análisis y aplicación de Lineamientos Urbanísticos de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey.

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en una SC-SERVICIOS Y COMERCIO por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral [redacted] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

De acuerdo a lo indicado en el Reglamento de zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, señala en su Artículo 78,Capitulo Único, Patrimonio Cultural Público, lo siguiente: " Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, **podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a zona en donde se ubiquen,** según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente"; Así mismo de

03604

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el apartado de **Normas Para Estacionamiento CAPITULO III, Articulo 51, En los siguiente inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento Fracción III,** establece que en **Los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes,** según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; por lo que de acuerdo a lo señalado en estos artículos y a lo señalado en el oficio N° 401.2C.2.128/2023, de fecha 08 de junio del 2023 emitido por el Centro INAH NUEVO LEÓN, **el proyecto queda eximido de cumplir con los Lineamientos Urbanísticos y cajones de estacionamiento,** y tal y como se describe en el expediente administrativo L-USDS-000169-23-03 con número de oficio SEDUSO/00673/2024 de fecha 02-dos días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro.

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

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308 fracción IV, 402 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 y de conformidad con el artículos 160 BIS 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 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; se

A C U E R D A

PRIMERO: Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (RESTAURANTE BAR)**, respecto del inmueble ubicado en la [redacted] e identificado con el expediente catastral número [redacted] con una superficie total de terreno de 101.76 metros cuadrados, con una construcción total de 109.00 metros cuadrados.

SEGUNDO: De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente Factible lo solicitado, debiendo además 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 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.).
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. Respetar y mantener en funcionamiento los 13-trece cajones de estacionamiento a distancia (en predio ubicado en la calle Mariano Matamoros número 519, Zona Centro Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70)20-560-003 con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de RESTAURANTE Y BAR

5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la 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.
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
11. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
15. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
17. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
18. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
21. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

b) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV-0900/24, dentro del dictamen LTA-66/24 de fecha 2-dos días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Deberá cumplir con los siguientes términos
Generales

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de NAE).
2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
3. 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.

03605

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

Aspecto Ambiental
Ruido y/o Vibraciones

4. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 12:00 a 23:00 horas (horario propuesto en ficha ambiental).
6. Las 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.
7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. 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.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
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.

Emisiones al Aire

14. El área de cocina, ésta deberá incluir campana y ducto o chimenea (sin tener colindancia con casa habitación), un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la cantidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
15. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

16. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.
17. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos al drenaje sanitario o pluvial.
18. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
19. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

20. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
21. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
22. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

23. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
24. Deberá contar con una bitácora con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

25. De acuerdo al proyecto presentado el proyecto no cuenta con área jardinada ni con cajones de estacionamiento por lo que no requiere de arbolado en éstas áreas.

Imagen Urbana

26. 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.
27. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

La Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar visitas para verificar 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 Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/118/2024, de fecha 15-quince días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

• Mediante oficio número, se emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es Factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

1) Tomando en cuenta que el proyecto respeta las áreas viales aprobadas, respetando la configuración aprobada (disposición de cajones de estacionamiento) y respeta las obligaciones y la normatividad respecto al proyecto aprobado del administrativo L-USDS-000169-23-03, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUSO/00673/2024 para el expediente administrativo L-USDS-000169-23-03 de fecha 2-dos días del mes de febrero del año 2024- dos mil veinticuatro.

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

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

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

• 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

03606

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

- 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, lava vajillas 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

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

° Mediante oficio SSPCDPC/D/3024/23, Expediente número PC/573/21/24, Tarjeta Folio número 936/23, de fecha 08-ocho días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite las Medidas de Prevención de Riesgos de Seguridad que deberán Implementar durante la etapa de Construcción, para el uso de Restaurante Bar, para el predio ubicado en la ubicado en la [redacted] identificado con expediente catastral [redacted]

• Mediante oficio y plano sellado por el Centro INAH Nuevo León con número de oficio 401.2C.2.128/2023, de fecha 08-ocho días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, del predio ubicado en [redacted] donde se desprende que el inmueble señalado se encuentra catalogado como un bien inmueble con valor cultural de las características que resguarda la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicos Artísticos e Históricos, registrado en el Catalogo de Inmuebles con Valor Artísticos con la ficha no. [redacted] y tal y como establecen los artículos 35, 36 Fracción I y 37 de la ley federal sobre Monumentos y zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, cualquier intervención a realizarse en la finca, de magnitud que esta fuera, deberá ser dirigida en favor de la conservación del inmueble y ser consultada y obtener el visto bueno previo a ser ejecutada, ingresando la solicitud INAH 02-002 y la papelería que ésta indica.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos referentes 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. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente, para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en correlación con el artículo 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L.

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

SEXTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad

03607

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

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, 249, 385 y 387 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

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

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. ----------

Gobierno de Monterrey 2024 - 2027
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO.
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY; NUEVO LEON

Gobierno de Monterrey 2024 - 2027
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

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

SCS/ OCRA/ MACS/ NGCG/ FAGR

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Domingo Salazar Serrato en su carácter de apoderado siendo las 1:48 horas del día 31 del mes de Agosto del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Rubi Paz Delgado
FIRMA
No. DE GAFETE 249614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Domingo Salazar Serrato
FIRMA
IDENTIFICACIÓN [redacted] 4

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000079-24-02
	Fecha de Clasificación	14 de Septiembre de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaria 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 6°, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 09-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Credencial de Elector, 5. Nombre, 6. Cedula Profesional.
	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.