



INSTRUCTIVO

C. José Héctor Tamez González (Padre), Hugo Alejandro Tamez González, José Héctor Tamez González (Hijo).

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 28-veintiocho días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
---VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000091-24, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 23-veintitrés de abril del 2024-dos mil veinticuatro, por los C.C. José Héctor Tamez González, Hugo Alejandro Tamez González, José Héctor Tamez González, en el carácter de propietarios del inmueble ubicado en la [REDACTED]

[REDACTED] e identificado con el expediente catastral [REDACTED] a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (SALON PARA EVENTOS SOCIALES), respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 600.00 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, debió verse; y,

RESULTANDO

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

• Presenta Solicitud oficial de trámite en original, firmada por los C.C. José Héctor Tamez González, Hugo Alejandro Tamez González y José Héctor Tamez González en su carácter de propietarios y el C. Miguel Ángel Escamilla García en su carácter de Titular del predio ubicado en la [REDACTED]

[REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicita la LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (SALON DE EVENTOS SOCIALES), signado también por el Director Responsable de Obra el Arq. José Jaime Ortiz Muñiz con

cédula profesional 8159226, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 26-veintiseis días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco.

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

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 11,017-once mil diecisiete**, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 19-diecinueve días del mes de julio del año 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 113-ciento trece con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativo a **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLES CON CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO**, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] ² mediante el cual figuran los señores **Ingeniero José Héctor Tamez González (hijo), Licenciado Hugo Alejandro Tamez González, Ingeniero José Héctor Tamez González (padre) y señora María del Carmen González Larraga** como la **PARTE COMPRADORA**. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo en [REDACTED] ³

- Presenta copia simple de Certificado de Defunción de la C. María del Carmen González Larraga con Número de Certificado de Defunción de la [REDACTED] ³ con Registro en Oficialía Número 0028, Libro 4, Acta 826 de fecha 01-primer día del mes de agosto del año 2016-dos mil dieciséis.

- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número 035/143,639/2025** en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 09-nueve días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene Acta Notariada de fecha 06-seis días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco esto con referencia a consolidar el **USUFRUCTO VITALICIO** a favor de los señores **JOSÉ HÉCTOR TAMEZ GONZÁLEZ(hijo), Licenciado HUGO ALEJANDRO TAMEZ GONZÁLEZ**; esto en virtud del fallecimiento de la señora María del Carmen González Larraga. Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] ³

- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número 035/127,982/2023** en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 05-cinco días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene **Contrato de Arrendamiento** de fecha 14-catorce días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés que celebran por una parte los señores **JOSÉ HÉCTOR TAMÉZ GONZÁLEZ, HUGO ALEJANDRO TAMÉZ GONZÁLEZ y JOSÉ HÉCTOR TAMÉZ GONZÁLEZ (hijo)** como los "**ARRENDADORES**" y por otra parte el señor **MIGUEL ÁNGEL ESCAMILLA GARCÍA** como el "**ARRENDATARIO**". mediante el cual se concede el uso y goce del inmueble ubicado en [REDACTED] ¹ con expediente catastral [REDACTED] ² con superficie de 600.00 metros cuadrados, en la Colonia Barrio San Luis en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; con una vigencia a partir del día 01-primer día del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés y terminará el día 30-treinta días del mes de septiembre del año 2033-dos mil treinta y tres.

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

- Presenta copia simple de credencial para votar del C. José Héctor Tamez González expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] ⁴ (Nuda Propiedad).



- Presenta copia simple de credencial para votar del C. José Héctor Tamez González expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 4 (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Hugo Alejandro Tamez González expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 4 (Propietario).
- Presenta Carta poder simple de fecha de 07-siete días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante la cual el C. Miguel Ángel Escamilla García otorga poder simple al C. **José Jaime Ortiz Muñiz** para que en su nombre, trámite y gestione ante esta Secretaría permiso para Licencia de Uso de Edificación, para el predio ubicado en [REDACTED] 1 catastral [REDACTED] 2 firmando como testigos los [REDACTED] 5 identificado con el expediente [REDACTED]
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Miguel Ángel Escamilla García expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 4 (Titular).
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. José Jaime Ortiz Muñiz expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 4 (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la [REDACTED] 5 expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 4 (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la [REDACTED] 5 expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [REDACTED] 4 (Testigo).

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

- Presenta copia simple de recibo con Folio LINEA-366463 con fecha de pagado a los 20-veinte días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León; por concepto de Impuesto Predial del 01-primer al 06-sexto bimestre del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED]

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 Plano oficial del proyecto, el cual se describe más adelante, en el apartado A) fracción VI, del presente resolutivo.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, presenta copia simple de Asignación de Número Oficial, Instructivo y Plano Oficial (1 de 1) con número de Oficio **109/2009-JJGG/SEDUE**, dentro del expediente administrativo **L-613/2008**, de fecha 23-veintitrés días del mes de febrero del año 2009-dos mil nueve, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante la cual autorizan las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, USO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) PARA BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS** para el inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 mismo que se identifica con el expediente catastral [REDACTED] 2 el cual cuenta con una superficie total de 600.00 metros cuadrados y una construcción total de 400.21 metros cuadrados por autorizar.

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 1) del proyecto correspondiente al trámite de **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO (SALON DE EVENTOS SOCIALES)**, signados por los C.C. José Héctor Tamez González (Nuda Propiedad), Hugo Alejandro Tamez González y José Héctor Tamez González en su carácter de propietarios y por el C. Miguel Ángel Escamilla García, en su carácter de Titular; del predio ubicado en la **1**

identificado con el expediente catastral **2** los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 04-elevaciones, 02-cortes/planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio.

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 08-ocho fotografías (04-cuatro fotos exteriores y 04-cuatro fotos interiores) del predio, impresas a color.

IX. Alineamiento Vial;

- Presenta resolutivo de Alineamiento Vial en original, con número de expediente administrativo TV No. **PT-ALVI 000817/23**, de fecha 12-doce días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, respecto al predio ubicado en **1** identificado con el expediente catastral **2** en el cual se indica que en los estudios de Vialidad No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, es importante mencionar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la **1**

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

- No aplica este requisito, para este tipo de trámite, sin embargo, presenta Dictamen Estructural de fecha 07-siete días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco elaborado y signado por el **5** con cédula profesional No. 482832; para predio ubicado en **1** identificado con el expediente catastral **2**

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

- Presenta copia simple de oficio número **SSPCDPC/D/369/24**, bajo el expediente número **PC/739/21/24**, Tarjeta Folio No. **083/24** de fecha 02-dos días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Dirección de Protección Civil Monterrey, emite lineamientos en materia de protección civil para el uso de Salón para eventos sociales, dando un total por edificar de 400.21 metros cuadrados, para el predio ubicado en **1** identificado con expediente catastral **2**

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, por lo que no requiere dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 162, fracción XII de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



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;

- El giro solicitado para Salón para Eventos Sociales se considera Permitido por ubicarse en una zona clasificada como CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO, por lo que NO le aplica lo establecido en el artículo 162 fracción XIII, de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta ficha ambiental en original de fecha de recibido a los 29-veintinueve días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el predio ubicado en [REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED] para el giro de Salón de Eventos.

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 \$ 2,735.96 (dos mil setecientos treinta y cinco pesos 96/100 M.N.), con número de recibo folio 3170000033622 de fecha 23-veintitrés 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-000091-24 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 original de recibo de facturación expedido por Agua y Drenaje de Monterrey; correspondiente al mes de facturación del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, con dirección en [REDACTED] para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.

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 Asignación de Número Oficial, Instructivo y Plano Oficial (1 de 1) con número de Oficio **109/2009-JJGG/SEDUE**, dentro del expediente administrativo **L-613/2008**, de fecha 23-veintitrés días del mes de febrero del año 2009-dos mil nueve, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante la cual autorizan las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, USO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) PARA BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS** para el inmueble ubicado en la [REDACTED] mismo que se identifica con el expediente catastral [REDACTED] el cual cuenta con una superficie total de 600.00 metros cuadrados y una construcción total de 400.21 metros cuadrados por autorizar.

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 26-veintiseis días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, signada por el **Director Responsable de Obra** el [REDACTED] con cédula profesional número 8159226, para el predio ubicado en [REDACTED] e identificado con el número catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha 07-siete días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, signada por el **Asesor en Seguridad Estructural** el [REDACTED] con cédula profesional número 482832, para el predio ubicado en [REDACTED] e identificado con el número 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 formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

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

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, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- El solicitante establece en la solicitud, un domicilio para oír y recibir notificaciones.

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;
- I. Presentar el plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- II. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- III. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.



Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos 1) fracciones II, III, V, I, VI y XV del artículo 162 de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para Comerciales y/o de Servicio con más de 24 cajones de estacionamiento, así como para la Licencia de Edificación; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.

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

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a), y b), 148 fracción I, 308 fracciones IV y X, 312, 314, 315 fracción II, 319 fracción VIII, 323, 324, 325, 399, 402 primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 3, inciso a), 12 fracciones I, y II, 14 fracciones I punto 1.1., II, punto 2.3, 15 fracción I, 36, 39, 47, 48, 49, 73, 139, 156, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 3 fracción VII, 4 fracción II, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II, III, IV, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, III, IV, VI, VII, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracciones II y III, 20, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, y 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09 de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. Zonificación y Compatibilidad de Uso de Suelo. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] 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-ocho días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 A y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, se encuentran en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD** dando frente a la Avenida Luis Donald Colosio clasificada como **CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.7.2 SALÓN PARA EVENTOS SOCIALES** se considera como **PERMITIDO**. Cabe mencionar que tomando en cuenta que en el apartado de **REQUISITOS**, inciso A) fracción XVIII, de éste acuerdo, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de Licencias Municipales de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para Bodega de Productos Inocuos, mediante el Oficio 109/2009-JJGG/SEDUE, dentro del expediente administrativo L-613/08 de fecha 23-veintitrés días del mes de febrero del año 2009-dos mil nueve, por lo cual queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización del uso de suelo, construcción y uso de edificación, lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorización descrita, y en estas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO:

La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR. En fecha 27-veintisiete días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, el Arq. Javier Guadalupe Martínez Martínez, con número de gafete 66626, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible llevó a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en Avenida Luis Donaldo Colosio, Número 320, Colonia Barrio San Luis, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda el inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

Punto número 1 se hace constar que: "Que tras de constituirme en el inmueble de referencia pude constar que aún no se da uso alguno, algunos trabajos de remodelación del local se encuentran detenidos desde hace tiempo y no se realiza ningún tipo de trabajo de construcción, demolición o remodelación alguno".

Punto número 2 se hace constar que: "La edificación encontrada si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, si se respetan los m2 de construcción, niveles, accesos, áreas libres, así como en general la distribución en el interior".

Punto número 3 se hace constar que: "Aún no se delimitan las áreas referidas para estacionamiento, pero si existen los espacios libres para habilitarlos".

Punto número 4 se hace constar que: "Se anexa micro en que se interfieren (sic) los usos y números oficiales de los lotes vecinos".

Punto número 5 se hace constar que: "Se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio y su entorno".

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar (Salón de Eventos):	400.21 m2
M2 de Edificación total:	400.21 m2
M2 Estacionamiento Techado:	0.00 m2
Número de cajones de estacionamiento en proyecto:	07-cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS.

NIVELES	M2 APROBADOS	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	328.70	328.70	Estacionamiento para 07-cajones (06- cajones estándar y 01-un cajón para discapacitados), área de jardín, acceso, lobby, área de salón, almacén, baño mujeres, baño hombres, cocina, escaleras.
1ER NIVEL	71.51	71.51	Escaleras, Oficina con medio baño y sala de espera.
TOTAL	400.21	400.21	3.7.2 SALÓN PARA EVENTOS SOCIALES.

SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL ANTECEDENTE INDICADO EN EL INCISO A), FRACCIÓN XVIII DEL APARTADO CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS II. En



cuanto a los lineamientos urbanísticos, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa cuenta con autorización mediante número de Oficio **109/2009-JJGG/SEDUE**, dentro del expediente administrativo **L-613/08** de fecha 23-veintitrés días del mes de febrero del año 2009-dos mil nueve, en donde es oportuno señalar que en el plano del proyecto presentado solo se está solicitando la Licencia de Uso de Edificación para Servicio (Salón para Eventos Sociales) para los 400.21 m2, por lo que continúa respetando dicha construcción, por lo tanto sigue cumpliendo con la normatividad en cuanto a COS (Coeficiente de Ocupación de Suelo), CUS (Coeficiente de Utilización de Suelo), CAV (Coeficiente de Área Verde).

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

Así mismo, Para la determinación de la altura el **artículo 39** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría..."

*Al respecto, presenta Oficio No. **PRT/575/2025**, de fecha 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una OPINIÓN TÉCNICA indicando lo siguiente: "Por los motivos y razonamientos expuestos, me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel, con una variación de 4.00 cuatro metros a **7.00-siete metros y 7.80-siete punto ochenta metros, respectivamente, altura máxima** del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado de Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Salón para Evento Social). en el inmueble ubicado en la **1** con número de expediente catastral **2** expediente administrativo **L-USDE-000091-24**".

Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

SEPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO EN DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO CIUDAD SOLIDARIDAD. Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las

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

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 07-CAJONES (06- cajones estándar y 01-cajón para discapacitados)	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
3.7.2 SALÓN PARA EVENTOS SOCIALES	15.00	M2	69.77 M2	05- cajones		
REQUIERE UN TOTAL	05-CINCO CAJONES					

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

ARTÍCULO 28. Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales.

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL: La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió resolutive de Alineamiento Vial, mediante expediente administrativo **TV No. PT-ALVI-000817-23** de fecha a los 12-doce días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que en los estudios de Vialidad **NO** se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la [REDACTED]

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS:

- Mediante Oficio Número **GDV/395/2025** dentro del dictamen **Lineamiento Técnico Ambiental-77/24**, de fecha a 22-veintidós días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000091-24**, ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Oficio Número **DPT/V/117/2024** de fecha a los 10-diez días del mes mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, 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**.

DICTÁMENES EXTERNOS:

- Presenta copia simple de oficio número **SSPCDPC/D/369/24**, bajo el expediente número **PC/739/21/24**, **Tarjeta Folio No. 083/24** de fecha 02-dos días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Dirección de Protección Civil Monterrey, emite lineamientos en materia de protección civil para el uso de Salón para eventos sociales, dando un total por edificar de 400.21 metros cuadrados, para el predio ubicado en [REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED] y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



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

ACUERDA:

PRIMERO. Por lo expuesto y fundado, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (SALON PARA EVENTOS SOCIALES)**, respecto del inmueble ubicado en la ¹ [REDACTED] e identificado con el expediente catastral ² [REDACTED] respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 600.00 metros cuadrados y una edificación total por aprobar de 400.21 metros cuadrados.

SEGUNDO. Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al plano de Zonificación Secundaria E05 A y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD** dando frente a la Avenida Luis Donald Colosio clasificada como **CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **3.7.2. Salones para eventos sociales** se considera como **PERMITIDO**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes condicionantes y lineamientos:

En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/395/2025 y dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-77/24 de fecha 22-veintidós días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Deberá cumplir con las siguientes disposiciones establecidas en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (en adelante la NAE) y en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey en adelante RPA e IUM):

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, evitando encharcamiento. (numeral 8.1.7.2 de la NAE)
2. 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 8.1.7.3 de la NAE).
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 (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

Impacto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo de 68 dB(A) 14:00 a 22:00 horas y de 65 dB(A) 22:00 a 24:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. 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).
6. 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

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o pueda afectar su integridad (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
8. 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).
9. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 68 del RPA e IUM).
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
11. 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

12. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Agua

13. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento y, con relación a las actividades de templo, cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y con lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2022, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024.
15. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.
16. 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 (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

17. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
18. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y



Gestión Integral de los Residuos y los Residuos y los de los tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Ambiental Estatal y su Reglamento.

19. 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. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
20. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
21. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

22. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-554-24 el cual no requirió de reposición de arbolado al vivero municipal.
23. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo con dimensiones de al menos 2 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.30 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI), además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 4-cuatro árboles, por lo que deberá de contar en total en el sitio con 5 árboles debiendo garantizar la existencia y subsistencia de los individuos por al menos dos años como mínimo y en caso de no subsistir deberá reponerlos en el sitio hasta asegurar la supervivencia y adaptación de los individuos (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

24. 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.
25. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

La Secretaría 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.

Se emite el presente a su petición y con fundamento en los artículos 11 fracciones XII y XVIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León; artículos 5 fracciones II inciso c), IV, VI y IX y 9 fracciones XVIII, XXIII y XXV, de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

- b) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/117/2024 de fecha a los 10-diez 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:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un plano oficial del proyecto, así como 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. Por lo anterior se emite la OPINIÓN TÉCNICA en material de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución FACTIBLE por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente.

- Se presenta un antecedente autorizado (Instructivo, acuerdo y plano aprobado de la licencia L-613/08 (Sic), de fecha 23 de febrero del 2009 para las licencias municipales de uso de suelo, uso de edificación y construcción (obra nueva) para bodega de productos inocuos) en la cual se aprobaron cajones de estacionamiento colindantes a la [REDACTED] los cuales están dispuestos de la misma forma a los que presentan en el nuevo proyecto objeto de la presente licencia. Tomando en consideración el mencionado antecedente, se considera factible la propuesta de estacionamiento condicionado a cumplir con las siguientes condicionantes.
- 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, 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 al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá 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.

Artículo 37.- *El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.*

Artículo 38.- *Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:*

I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

- El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.



OFICIO No SDU/04219/2025
EXP. ADM: L-USDE-000091-24

- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- El acceso vehicular a los cajones deberá estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- Los vehículos deberán estar totalmente dentro del predio al momento de realizar las maniobras de carga y descarga. De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
- El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
- El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

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

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

Estrategias de diseño pasivo:

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en 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

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

- Presenta copia simple de oficio número **SSPCDPC/D/369/24**, bajo el expediente número **PC/739/21/24, Tarjeta Folio No. 083/24** de fecha 02-dos días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Dirección de Protección Civil Monterrey, emite lineamientos en materia de protección civil para el uso de Salón para eventos sociales, para el predio ubicado en [REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED]

TERCERO. El presente, se emite y autoriza en atención a lo solicitado por quien lo realiza y gestiona, en el ejercicio de sus legítimos derechos siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten, por lo que los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros. Además de considerar las licencias expedidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, conforme a las disposiciones, ordenamientos, procedimientos y documentación requerida, según lo previsto en la Ley vigente al inicio del trámite. Lo anterior de conformidad con el artículo 260 y transitorio octavo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

CUARTO. 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.

QUINTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

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

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

SEPTIMO. Con fundamento en el artículo 326 y 327, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar. En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.

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 licencia, únicamente para los giros con venta y/o producción de bebidas alcohólicas, productos químicos peligrosos, combustibles y giros de alto riesgo. Para el resto de los aprovechamientos bastará con dar aviso y cubrir los derechos correspondientes. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

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

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

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

Scs/Ocra/Macs/Alg/Gadr

Siendo las 1:44 horas del día 21 del mes de Noviembre del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. José Jaime Ortiz Muñoz, en su carácter de apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con INE, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE:

Alexandra Paz Degado

NOMBRE:

José Jaime Ortiz Muñoz

FIRMA:

IDENTIFICACION:

242614

FIRMA:

IDENTIFICACIÓN:

4

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN
CONFIDENCIAL

Expediente	L-USDE-000091-24
Fecha de Clasificación	08 de enero 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 12-2025 Ordinaria
Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Datos de inscripción, 4. Número de OCR (Credencial de Elector), 5. Nombre.
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.