



**INSTRUCTIVO**

**A BELLO MONTERREY, S/A. DE C.V.  
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:**

[Redacted address]

**PRESENTE. -**

Dentro del Expediente Administrativo número **L-USDE-000195-24-02**, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 10-diez días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro.

**VISTO**, el expediente administrativo **L-USDE-000195-24-02**, formado con motivo de la solicitud presentada por el **C. Artemio Bernardo Salinas Cantú**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **BELLO MONTERREY S.A. DE C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en la calle **EMILIO CARRANZA NORTE, NÚMERO 1033, ZONA CENTRO, EN ESTE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, identificado con el número de expediente catastral [Redacted], con una superficie de 638.19 metros cuadrados, por medio de la cual, solicita las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**; signada también por el **Director Responsable de Obra, el Ing. Carlos Alberto Ojeda Rico**, con cedula profesional 4392113, respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

**RESULTANDO**

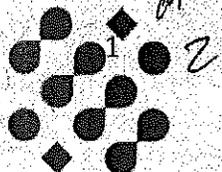
**PRIMERO.** De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, artículos 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

**A) Para el trámite de licencia de 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;

DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



- 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.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Regularización** de construcción de **3,171.54 metros cuadrados**, se considera como construcción **TIPO 4c**.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite de **Regularización**, siendo los señalados en el **artículo 125**, el cual establece 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 **3,171.54 metros cuadrados**, se clasifica como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7, 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); siendo los siguientes:

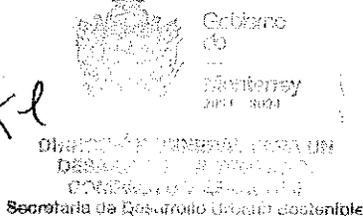
**1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;**

- Presenta solicitud de trámite firmada por el **C. Artemio Bernardo Salinas Cantú**, como Apoderado General de la sociedad **BELLO MONTERREY S.A. DE C.V.**, propietaria del predio ubicado en la calle Emilio Carranza Norte, número 1033, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **[REDACTED]** por medio de la cual, pretende obtener las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, signada también por el Asesor Estructural Ing. **[REDACTED]** con cédula profesional 4392113, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 22-veintidós de julio de 2024-dos mil veinticuatro; 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 1-un Plano, con número de oficio **SEDUSO/02733/2024**, emitidos dentro del expediente administrativo **L-USDS-000010-24**, de fecha 10-diez de julio de 2024-dos mil veinticuatro, por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por el cual, se autorizó la **Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, para el inmueble ubicado en la Calle Emilio Carranza Norte, número 1033, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral **[REDACTED]** el cual tiene una superficie de 638.19 metros cuadrados y 3,171.54 metros cuadrados por regularizar; para un total de 3,171.54 metros cuadrados de construcción.

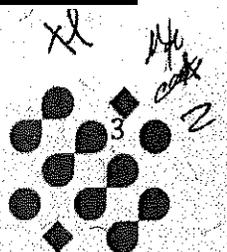
**3. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor.**



2



- No aplica este requerimiento para este tipo de trámite.
- 4. **Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y por el Director Responsable de Obra;**
- Presenta 3 juegos de Planos oficiales (1 de 1) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el C. Artemio Bernardo Salinas Cantú, como Apoderado General de la sociedad BELLO MONTERREY S.A. DE C.V., como propietario y en su calidad de Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad Estructural Ing. [redacted] con cédula profesional 4392113 sobre el predio que nos ocupa.
- 5. **Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;**
- Presenta copia simple de Escritura Pública número 10,251-diez mil doscientos cincuenta y uno, de fecha 14-catorce de octubre de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe de la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdez, Titular de la Notaría Pública Número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, respecto al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE CON RESERVA DE DOMINIO** mediante la cual, el C. Artemio Bernardo Salinas Cantú, en su carácter de apoderado general de la sociedad denominada BELLO MONTERREY, S. A. DE C.V., comparece como parte compradora del lote identificado catastralmente con el número [redacted] Documento inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, [redacted]
- Presenta copia simple de Acta fuera de protocolo número 067/25,553/2022, de fecha 11-once de marzo de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe de la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, mediante el cual, se ratifica en todas sus partes, el escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad con Residencia en Monterrey, Nuevo León, en el que las C.C. Esther Martínez Garza y Rebeca Martínez Garza, solicitan se **CANCELE LA RESERVA DE DOMINIO**, establecida en la Escritura número 10,251-diez mil doscientos cincuenta y uno. Acta inscrita en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, [redacted]
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 18,210-dieciocho mil doscientos diez, de fecha 20-veinte de julio de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Titular de la Notaría Pública Número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; relativa a la formalización de la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable, cuyo nombre se denomina BELLO MONTERREY S.A. DE C.V. en la que se nombró como Administrador Único de la Sociedad al señor Artemio Bernardo Salinas Cantú, con: A) PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, B) PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN EL ÁREA LABORAL, C) PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN GENERAL, D) POR GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, E) EL PODER CAMBIARIO Y F) FACULTAD PARA DELEGAR Y REVOCAR PODERES GENERALES Y ESPECIALES; Escritura inscrita ante el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico número [redacted] veinte.



- Presenta copia simple de Pasaporte expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos a nombre del C. Artemio Bernardo Salinas Cantú, con número [REDACTED] 5 (Administrador Único de la sociedad denominada "BELLO MONTERREY" S.A. DE C.V.).

**6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;**

- Presenta copia simple de Recibo de pago del Impuesto Predial, de fecha 12- doce días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro con Folio 382E-6847, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis Bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

**7. Alineamiento vial;**

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV No. 000709/23, de fecha 26-veintiséis de octubre de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la calle Emilio Carranza, número 1033, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica en los estudios de vialidad que NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda al predio, es importante señalar que deberá respetar el ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina conformada por las calles Emilio Carranza y Reforma y respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para las Calles Emilio Carranza y Reforma.

**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 original de oficio número DPCE-SAP-AR-792-2023, de fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil de Nuevo León, mediante el cual otorgó lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO LOLYTA en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la calle Emiliano Carranza, número 1033, colonia Centro; 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.

**9. Estudio de impacto vial.**

- Dicho estudio se encuentra establecido como "requisito de acuerdo a cada proyecto específico" para construcciones 4c, por lo que, debido a las características del giro, tamaño y que de acuerdo al artículo 51 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey que indica: "En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento: III. En los inmuebles ubicados en el Barrio antiguo; en los decretados o catalogados como de valor histórico o artístico 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; y...", por lo que no requiere presentar el estudio de Impacto Vial / Movilidad.



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 de fecha del mes de febrero de 2021-dos mil veintiuno, realizado y signado por el Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional 4392113, manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante dicho Reporte estructural y carta responsiva de fecha 22-veintidós de julio de 2024-dos mil veinticuatro, en relación con el proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Calle Emilio Carranza, número 1033, colonia Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

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
- 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;

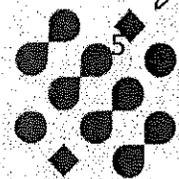
- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, Inciso A), respectivamente, de la presente resolución.

V. Pago de derechos correspondientes;

- Presenta recibo de pago con folio 3460000081398, con fecha 10-diez de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de "LICENCIA DE USO DE SUELO O EDIFICACIÓN ADICIONAL", POR REGULARIZACIÓN EN LICENCIA DE USO DE SUELO O DE EDIFICACIÓN SE INCREMENTA UN 105%" e "INICIO DE TRÁMITE DE LICENCIA DE USO DE SUELO EXPEDIENTE CAT: [REDACTED]".
- Presenta recibo de pago con folio 3460000081397, con fecha 10-diez de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de "APROBACIÓN PERMISO PRIMERA CATEGORÍA (LICENCIAS)" y "REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN MAYOR DE 2000 M2".

C) Requisitos para el trámite de Licencia de Uso de Edificación de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 325), así como de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey (artículo 162).

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,  
COOPERATIVO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



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;
- III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, Inciso A), respectivamente, de la presente resolución.

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

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

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

- Presenta recibo de pago de derechos municipales con número de folio 3170000034816, de fecha treinta de julio de 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de ingreso correspondiente al trámite de licencia de uso de edificación. Asignando el número de expediente administrativo Folio L-USDE-000195-24-02;

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

- I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;
- 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. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, en el inciso A), respectivamente, de la presente resolución.

VII. Derogado.

VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;



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

**IX. Alineamiento Vial;**

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, en el inciso A), numeral 7 de la presente resolución.

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

- El giro no se encuentra funcionando, por lo que No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, por lo que no requiere presentarlo.

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 8 primer párrafo de la presente resolución.

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

- Presenta copia simple del oficio número 401.2C.2.339/2023, de fecha 19-diecinueve de diciembre de año 2023-dos mil veintitrés, emitido por el Centro INAH Nuevo León, relativo al predio con expediente catastral [REDACTED] con solicitud (INAH-02-002), ubicado en la calle Emiliano Carranza, número 1033, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en le que señala lo siguiente: "Además de declarar que no se realizará modificación alguna en interior ni exterior, por lo que este Instituto no cuenta con la facultad de emitir opinión o resolver sobre la intervención propuesta, quedando sujeto a los lineamientos y normativas que las autoridades municipales establezcan para los fines que busque el propietario".

**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 de Locales comerciales y de servicio agrupados es Permitido en la zona en que se encuentra, por lo que no requiere dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 162 fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

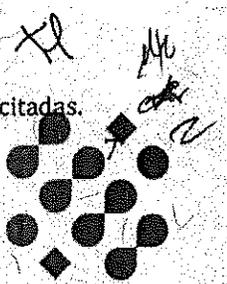
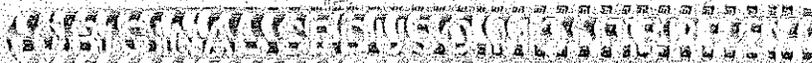
**XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;**

- Presenta la Ficha Ambiental recibida en fecha 31-treinta y uno de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de esta Secretaría, para el giro de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, ubicado en la calle Emilio Carranza, número 1033, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

**XV y XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes.**

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
 DIRECCIÓN DE ZONIFICACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SERVICIOS  
 SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



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

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección [REDACTED] expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey con fecha de 21-veintiuno de mayo al 18-dieciocho de junio del 2024-dos mil veinticuatro.

**E) OTROS DOCUMENTOS.**

- Presenta copia simple de Instructivo con número de oficio SEDUSO/23045/2022, emitido dentro del Expediente Administrativo L-000117-22, de fecha 24-veinticuatro de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por el cual, se autorizó la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para Comercio (Locales comerciales y de servicios agrupados) y Servicio (Hotel 4 Estrellas) para el inmueble ubicado en la Calle Emilio Carranza No.1033, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED], el cual tiene una superficie de 638.19 metros cuadrados.
- Presenta copia simple del oficio número SADM/COM/GC/PU-3071-21, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. de fecha 26-veintiséis de enero de 2021-dos mil veintiuno, respecto a la Factibilidad de servicio de agua y drenaje sanitario para uso Comercial, ubicado en Calle Reforma (esquina con Emilio Carranza Número 1033), en el Centro del Municipio de Monterrey Nuevo.
- Presenta copia simple del Contrato de Servicio de Agua-Drenaje Sanitario con número de contrato 4002816-2-0 emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. de fecha 05-cinco de marzo de 2021-dos mil veintiuno, respecto al servicio de agua y drenaje sanitario para uso Comercial, [REDACTED]
- Presenta copia simple de Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica con número de Servicio 379220301329 emitido por la Comisión Federal de Electricidad, de fecha 08-ocho días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, para un predio ubicado en Calle Reforma (esquina con Emilio Carranza Número 1033), en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de oficio número 0118/2022 emitido por la Comisión Federal de Electricidad, de fecha 19-diecinueve de enero de 2022-dos mil veintidós, para un predio ubicado en Calle Reforma (esquina con Emilio Carranza Número 1033), en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Allega cd con el proyecto en digital.

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones IV y X, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 1, inciso b), 12 fracción I, 14 fracción I, punto 1.1, 15 fracción I, 28, 36, 39, 139, 156, 158,

Octubre  
2024

Monterrey  
2024

SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO

SOSTENIBLE

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



OFICIO No. SEDUSO/03727/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000195-24-02

159, 160, 162 fracciones I a XV, 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, 14, 15, 16, 17, 18 fracción I, 20, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59, 61, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, 125 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

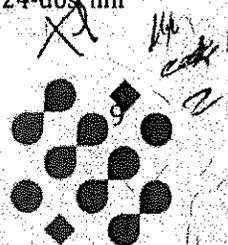
**SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo.** Por lo anterior, y con el fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 01-020-014, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO CENTRO**, en una zona clasificada como **(SC) - SERVICIOS Y COMERCIO**, en la cual el Uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS**, es considerada como **PERMITIDO**.

Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente dictamen, queda señalado que el predio que nos ocupa ya cuenta con autorización de Licencia de Uso de Suelo, para **SERVICIO** otorgada mediante oficio número SEDUSO/02733/2024, dentro del expediente administrativo L-USDS-00010-24 de fecha 10-diez de mayo de 2024-dos mil veinticuatro.

Para Locales comerciales y de servicio agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** ( 2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros); **2.3.4 Tiendas de conveniencia** **3.1 Servicios Personales** ( 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafé, 3.1.7 Sanitarios públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y talleres de costura, **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas , 3.4.7 Taquerías, 3.4.2, Comida para llevar, comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas ), **3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y estética, 3.18.10 Centro de Educación a distancia.**

**TERCERO. Verificación física.** En el acta de verificación ocular realizada por el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón, con número de gafete 116790, adscrito a esta Secretaría, en fecha 22-veintidós de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, se hizo constar que:

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



"Que el inmueble antes mencionado corresponde a edificio vertical, el cual consta de 5 niveles y 1 sótano, dicho inmueble se encuentra en restauración en unas partes de su interior, sin embargo, al momento de la visita no se observan trabajos ni personal trabajando en el mismo.

Mediante recorrido por el interior del inmueble, se logra verificar que si corresponde a plano de proyecto anexado. No se observan cajones de estacionamiento en el inmueble.

Se anexan datos de microzonificación del sitio.

Se anexa reporte fotográfico del inmueble."

**CUARTO. Desglose de áreas del proyecto.**

**Datos de Construcción**

M2 por Regularizar: 3,171.54 m2  
 M2 de Construcción total: 3,171.54 m2

**Datos de Uso de Edificación**

M2 por Autorizar (Regularización): 3,171.54 m2  
 M2 de Edificación total: 3,171.54 m2  
 M2 Estacionamiento Techado: 0.00 m2  
 No. de cajones de estacionamiento: 00- cajones

**QUINTO. CUADRO DE ÁREAS.**

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO			
NIVELES	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
SÓTANOS	583.56	583.56	ELEVADOR, 02-DOS ESCALERAS Y LOCAL COMERCIAL 01.
PLANTA BAJA	604.15	604.15	02-DOS ESCALERAS, 02-DOS ELEVADORES, ÁREA DE LOBBY, ÁREA DE BAÑOS, CUARTO DE SERVICIO, 01-UN ½ BAÑO, 03-TRES CLOSETS Y LOCAL COMERCIAL 02.
1 NIVEL	609.05	609.05	02-DOS ESCALERAS, 02-DOS ELEVADORES, 04-CUATRO ½ BAÑOS, Y LOCAL COMERCIAL 03.
2 NIVEL	609.05	609.05	02-DOS ESCALERAS, 02-DOS ELEVADORES, 04-CUATRO ½ BAÑOS, Y LOCAL COMERCIAL 04.
3 NIVEL	609.05	609.05	02-DOS ESCALERAS, 02-DOS ELEVADORES, 04-CUATRO ½ BAÑOS, Y LOCAL COMERCIAL 05.
4 NIVEL	156.68	156.68	02-DOS ESCALERAS, 02-DOS ELEVADORES, LOCAL COMERCIAL 06 Y TERRAZA SIN TECHAR.
<b>TOTAL</b>	<b>3,171.54</b>	<b>3,171.54</b>	<b>LOCALES COMERCIALES Y SERVICIO AGRUPADOS</b>

**SEXTO. 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 con lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que,

xl  
 Gobierno  
 de  
 Monterrey  
 para un  
 desarrollo urbano sostenible

MU  
 Z



el predio identificado con número de expediente catastral [REDACTED] le corresponde la aplicación de los lineamientos urbanísticos de acuerdo a lo siguiente:

El artículo 78 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, señala que: *"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 la 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".*

Cabe señalar que el solicitante anexó copia simple de solicitud (INAH-02-002) con número de oficio 401.2C.2.339/2023, de fecha 19-diecinueve de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, respecto del predio ubicado en la calle Emiliano Carranza, número 1033, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en el que se señala lo siguiente: *"...además de declarar que no se realizará modificación alguna en interior ni exterior, por lo que este Instituto no cuenta con la facultad de emitir opinión o resolver sobre la intervención propuesta, quedando sujeto a los lineamientos y normativas que las autoridades municipales establezcan para los fines que busque el propietario".*

Por lo que, de acuerdo con lo señalado en párrafos precedentes y considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en una zona clasificada como **SC-Servicio Y Comercio**, y atendiendo a lo dispuesto en la tabla de Densidades y Lineamientos Urbanísticos del artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: **Para el proyecto que nos ocupa, los lineamientos urbanísticos ( C.O.S.-Coeficiente de Ocupación de Suelo; C.U.S.-Coeficiente de Utilización del Suelo y C.A.V.-Coeficiente de Área Verde) son libres.**

**SÉPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.**

El artículo 51 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece:

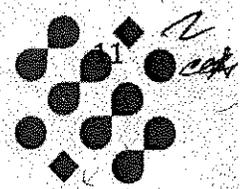
*"En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:*

[...]

*III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; 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..."*

Cabe señalar que el solicitante anexó copia simple de oficio del Expediente catastral [REDACTED] con solicitud (INAH-02-002) con Número de Oficio 401.2C.2.339/2023 de fecha 19-diecinueve días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, del predio ubicado en la Calle Emiliano Carranza Número 1033, en el Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, donde señala lo siguiente: *"...además de declarar que no se realizará modificación alguna en interior ni exterior, por lo que este Instituto no cuenta con la facultad de emitir opinión o resolver sobre la intervención propuesta, quedando sujeto a los lineamientos y normativas que las autoridades municipales establezcan para los fines que busque el propietario".*

Por lo que, tomando en cuenta que el inmueble se encuentra protegido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) le resulta aplicable lo establecido en los Artículos 51 y 78 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, **quedando libre del requerimiento de cajones de estacionamiento.**



**OCTAVO. OPINIÓN TÉCNICA.**

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

- La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio No. DGDV-1907/24, dentro del dictamen LTA-151/24 de fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se indican los **Lineamientos Técnicos Ambientales** correspondiente al trámite de **Licencia de Construcción (Regularización) y Licencia de Uso de Edificación para Locales Comerciales y Servicios Agrupados** del expediente administrativo L-USDE-000195-24-02 de un predio ubicado en calle Emilio Carranza No. 1033, Zona Centro de esta ciudad, identificado con expediente catastral **2**

**Deberá cumplir con los siguientes términos**

**Generales -**

1. Deberán 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 naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
2. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.
3. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 184, 185 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y en los artículos 18 fracción IV y el 20 del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
4. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
5. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

**Aspecto Ambiental  
Ruido y/o Vibraciones**

6. 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.
7. 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



OFICIO No. SEDUSO/03727/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000195-24-02

(NOM.-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).

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

#### Contaminación del Suelo

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

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

#### Contaminación del Agua

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

22. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
23. 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.
24. 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.
25. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos que generen.
26. Deberá contar con una bitácora con el registro del tipo, volumen y destino de residuos generados.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COORDINACIÓN Y SERVICIOS

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

20761

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



**Reforestación**

27. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada ni cajones de estacionamiento por lo que no requiere de arbolado en estas áreas.

**Imagen Urbana**

28. 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.  
29. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

Mediante oficio número **DPT/V/213/2024**, de fecha 20-veinte días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, se emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Tomando en cuenta que el proyecto respeta la configuración aprobada y respeta las obligaciones y la normatividad respecto al proyecto aprobado del administrativo-licencia L-USDS-000010-24, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUSO/02733/2024 para el expediente administrativo licencia L-USDS-000010-24 de fecha 10 de julio del 2024 donde se autoriza la licencia de uso de suelo para comercio (locales comerciales y de servicios agrupados).

**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

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



*[Firma manuscrita]*

*[Firma manuscrita]*  
15  
*[Firma manuscrita]*

- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

#### NOVENO. DICTÁMENES EXTERNOS.

Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad, de fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-792-2023, mediante el cual la Dirección de Protección Civil de Nuevo León, emitió los lineamientos en materia de seguridad como Medidas de prevención de riesgos y de seguridad, para el proyecto de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO LOLYTA en el predio identificado con el número de expediente-catastral [REDACTED] ubicado en la calle Emiliano Carranza No.1033, Col. Centro

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

#### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** a la persona moral **BELLO MONTERREY, S.A. DE C.V.**, las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS)**, respecto del inmueble de su propiedad ubicado en la calle **EMILIO CARRANZA NORTE, NÚMERO 1033, ZONA CENTRO, EN ESTE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], con una superficie de **638.19** metros cuadrados.

**SEGUNDO.** Las obligaciones y condicionantes impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del presente acuerdo.

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

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

**QUINTO.** La licencia de uso de edificación no tendrá vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las





OFICIO No. SEDUSO/03727/2024  
EXP. ADM: L-USDE-000195-24-02

nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

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

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

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

**NOVENO.** Expiídase 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 la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaría Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Conste.

Gobierno de

**MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO**  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

**DR. VANESSA YIDA STEELE SALINAS**  
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/NLMM/TECH/CEEC/JPPE

Siendo las 12:18 horas del día 19 del mes de Septiembre del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Artemio Bernardo Salinas Cantú 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:

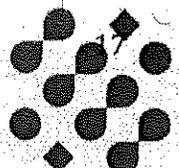
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Veranda yraivinc Agui

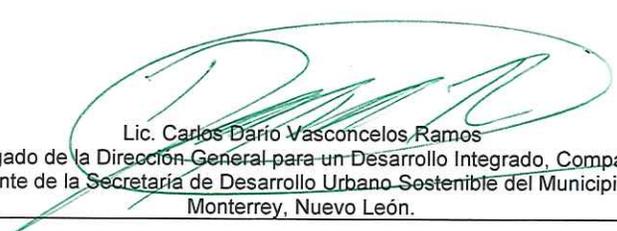
NOMBRE: Artemio Bernardo Salinas Cantú

FIRMA: [Signature]

FIRMA: [Signature]



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-USDE-000195-24-02
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-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, 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
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025-Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3.Nombre,4.Numero de inscripción, 5. Numero de Pasaporte.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	