



INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA BIENES EXPRESS S.A. DE C.V.
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

[REDACTED] 1

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDE-000042-24-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco. -----
-----**VISTO**, el expediente administrativo **L-USDE-000042-24-02**, formado con motivo de la solicitud presentada el 21-veintiuno de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, por el C. Representante Legal de la persona Moral denominada BIENES EXPRESS, S.A. DE C.V; propietario de los inmuebles ubicados en: calle Aramberri No. 114, Colonia Centro, en Monterrey Nuevo León, conformado de una superficie de 1,161.40 metros cuadrados, e identificados con los expedientes catastrales No. [REDACTED] 2 solicitud a través de la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA COMERCIO (VENTA DE APARATOS ELECTRONICOS, MUEBLES, LINEA BLANCA, ARTICULOS DOMESTICOS) Y SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y CASA DE EMPEÑO)**, 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, 91 y 125 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, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

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

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una Regularización de construcción de **166.40** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4a**.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Regularización de Construcción, 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 **166.40** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4a**, *Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción*; 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. Leidy Zulema Niño Juárez, en su carácter de representante legal de la sociedad denominada **Bienes Express S.A. de C.V.** propietarios del predio ubicado en la calle Aramberri número 114, Colonia Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expedientes catastrales **2** a través de la cual solicita la **Licencia de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación (Regularización) para Comercio** (Venta de Aparatos Electrónicos, Muebles, Línea Blanca, artículos Domésticos) y **Servicios** (Oficinas Administrativas y Casa de Empeño), signado también por el Asesor en Seguridad Estructural el Arquitecto **3** con cédula profesional 8158171, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 05-cinco días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 91 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 02-dos planos de antecedentes con Número de expediente **1416-85** de fecha 23-veintitrés días del mes de enero del año 1986-mil novecientos ochenta y seis, mediante el cual la Presidencia Municipal de Monterrey, Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en donde se **Aprueban las partes del plano correspondientes a los ASPECTOS URBANO, ZONIFICACIÓN, ALINEAMIENTO Y USO DE SUELO, contemplados en los capítulos V y VI del Reglamento de Construcción Vigente**, en el inmueble ubicado en la calle Aramberri número 114, Colonia Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expedientes catastrales **2** el cual cuenta con una superficie de 1,096.20 metros cuadrados, contando con una construcción de 995.00 metros cuadrados.

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

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 2 al 2 de 2) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por la C. **Leidy Zulema Niño Juárez** representante legal de la sociedad denominada **BIENES EXPRESS S.A DE C.V.**, en carácter de propietario, por Asesor en Seguridad Estructural el Arq. **3** con cédula profesional 8158171, 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 Escritura Pública Número **11,238**- once mil doscientos treinta y ocho en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 22-veintidos días del mes de diciembre del año 2010-dos mil diez, ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 35- treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene un **Contrato de Compra Venta "Ad Corpus" de Inmueble**, mediante la cual la sociedad denominada **BIENES EXPRESS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** adquiere dos inmuebles, entre ellos el que nos ocupa, identificado con los números de expediente catastral **2** escritura inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **4**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **2,069**- dos mil sesenta y nueve, en la ciudad de Linares, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 3-tres días del mes de diciembre del año 2002-dos mil dos, pasada la fe ante el Licenciado Jorge



OFICIO. No. SDU/00800/2025
EXP. ADM: L-USDE-000042-24-02

Humberto Saldaña Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Publica 102-ciento dos, con ejercicio en el Tercer Distrito Registral y Notarial del Estado y con Residencia en ese municipio, referente a la CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE denominada "**BIENES EXPRESS**" S.A. DE C.V. y en la que también se designan como apoderados a los C.C. **Federico Treviño Rodríguez** y **María Trinidad Soto Arias**, la cual se encuentra Registrada en el registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito en Monterrey Nuevo León Bajo el [REDACTED] 4 [REDACTED]

- Presenta copia simple de Escritura Publica número **70,134**-setenta mil ciento treinta y cuatro, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 16-dieciseis días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Publica número (35) treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, referente a OTORGAMIENTO DE PODER, de la Sociedad Denominada "**BIENES EXPRESS**" S.A. DE C.V., donde otorga poder General Amplísimo para Pleitos y Cobranzas en Materia Laboral, Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración Laboral; Poder General para Actos de Administración y poder Especial para Asuntos Administrativos a favor de los C.C. **Leidy Zulema Niño Juárez**, Treisy Paola Montalvo Montalvo y Víctor Alejandro Barrón Saucedo.

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Leidy Zulema Niño Juárez, referida con el número [REDACTED] 5 [REDACTED] (Apoderado Legal de la Sociedad denominada "**BIENES EXPRESS**" S.A. DE C.V.).

6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;

- Presenta copia simple de estado de recibo de pago del impuesto predial con número Folio de pago: 347A- 33201 con fecha 26-veintiseis días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, respecto al pago del Impuesto Predial por los 6-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro con [REDACTED] 2 [REDACTED]

- Presenta copia simple de estado de recibo de pago del impuesto predial con número Folio de pago: 347A- 33202 con fecha 26-veintiseis días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, respecto al pago del Impuesto Predial por los 6-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]

7. Alineamiento vial;

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000040/24**, de fecha a los 06-seis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Calle Aramberri, Sin Número, Colonia Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] en el cual se indica que Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio para las calles Colegio Civil y Aramberri deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a las escrituras, y para la intercesión de ambas vialidades deberá respetar un ochavo de 3.00 m x 3.00 m como mínimo en la esquina.

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000042/24**, de fecha a los 06-seis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Calle Aramberri, número 114, Colonia Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] en el cual se indica que no se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio para la calle Aramberri deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a las escrituras.

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

- Presenta copia simple de oficio No. SSPCDPC/D/2532/23, Tarjeta Folio No. 758/23, Expediente No. PC/ 535/21/24, de fecha 05-cinco días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de Comercio (venta de aparatos, electrónicos, muebles, línea blanca, artículos domésticos) Servicios (oficina administrativa y casa de empeño) en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] ubicado en la calle Aramberri, Numero 114, Colonia Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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.

- No aplica, ya que no se encuentra dentro de los supuestos del Artículo 102 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 **Revisión Estructural** de fecha 21-veintiun días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Arquitecto [REDACTED] con cedula profesional 8158171, quien se manifiesta su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 05-cinco días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la calle Aramberri, Numero 114, Colonia Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED].

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

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

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

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

- Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 2, del presente Resolutivo.

V. Pago de derechos correspondientes;

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

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

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



OFICIO. No. SDU/00800/2025
EXP. ADM: L-USDE-000042-24-02

- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**
VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

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

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales (01 de 01) del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** numeral 4 del presente Resolutivo.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** numeral 2 del presente Resolutivo.

- 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 4-cuatro fotografías exteriores y 08-ocho fotografías interiores, impresas a color respectivamente del predio.

- IX. Alineamiento Vial;**

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

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

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

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

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

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

- Presenta copia simple de Oficio número **401.2C.2.418/2020**, de fecha 21-veintinueve días del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, emitido por el Centro INAH Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble de ubicación calle Aramberri 114, entre Juan Méndez y Colegio Civil, en el Centro de Monterrey Nuevo León, "Sobre el particular, después de realizar una visita de inspección a los predios arriba señalados por parte del personal del área Monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León, y haber verificado la información contenida en los catálogos de este Instituto; **no forma parte de los catálogos INAH-INBA-CONARTE**". El bien inmueble no se encuentra declarado como monumento histórico"...

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

No aplica, toda vez que los giros solicitados son permitidos por encontrarse dentro de una zona clasificada como SC-Servicios y Comercio, además de que cuenta con antecedentes de Uso de Suelo para la función solicitada.

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

- Presento ficha ambiental de fecha de recibido a los 26-veintiseis días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro ante la Dirección para la atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 1,823.97 (mil ochocientos veintitrés pesos 947/100 M.N.), con número de recibo folio 3170000033168 de fecha 21-veintiun días del mes de febrero 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-000042-24-02 al expediente catastral [REDACTED] 2

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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

- Presenta copia simple para oír y recibir notificaciones del domicilio [REDACTED] 1 emitido por la Comisión Federal de Electricidad del periodo facturado del 27-veintisiete días del mes de mayo a los 24-veinticuatro días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro.

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,

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

XIX. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los Profesionales (Asesores) que elaboraron los planos o proyectos, o uno o más de los estudios que deben de presentarse para este trámite.

- Presenta Carta Responsiva de **Revisión Estructural y Asesor en Seguridad Estructural**, de fecha 05-cinco días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, , firmada por el Arquitecto [REDACTED] 3 con cedula profesional 8158171, respecto al predio ubicado en la calle Aramberri número 114, Colonia Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expedientes catastrales [REDACTED] 2

Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

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

- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.



OFICIO. No. SDU/00800/2025
EXP. ADM: L-USDE-000042-24-02

D) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 325 señala lo siguiente: "Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;**
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;**
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;**
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y**
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.**

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

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

• En cuanto al plano de localización del predio, este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** numeral 4 del presente Resolutivo.

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

• En cuanto al estudio de movilidad el proyecto presentado cuenta con 06-cajones de estacionamiento por lo que no aplica este requerimiento.

Otros Documentos

• Acompaña copia de Cedula Única Catastral emitido por el Gobierno de Nuevo León con número de folio 23C0032191, de fecha 6-seis días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés del expediente catastral **2** con una superficie legal de 348.40 M.

• Acompaña copia de Cedula Única Catastral emitido por el Gobierno de Nuevo León con número de folio 23C0032197, de fecha 6-seis días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés del expediente catastral **2** con una superficie legal de 813.00 M.

• Presenta copia simple de pago de arbolado y carta de vivero con fecha de 11-once días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente a la reposición de 11-once árboles nativos de 3-tres pulgadas de diámetro de tronco medidos a 1.20 metros de altura, y copia de pago de derechos a municipio con folio número 3170000034277 de fecha 12-doce días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro.

Dictámenes internos

• Mediante Oficio No. DGDV-1457/24 dentro del dictamen LTA-59/24, de fecha a 27-veintisiete días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, la **Dirección General para un Desarrollo Verde** emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000042-24-02, ubicado en la en la calle Aramberri número 114, Colonia Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expedientes catastrales **2** mismos que más adelante se transcriben.

• Mediante oficio número oficio DPT/V/107/2024- de fecha a los 25-veinticinco días del mes de abril 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

- Mediante oficio No. SSPCDPC/D/2532/23, Tarjeta Folio No. 758/23, Expediente No. PC/ 535/21/24, de fecha 05-cinco días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la **Dirección de Protección Civil de Monterrey**, mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **Comercio (venta de aparatos, electrónicos, muebles, línea blanca, artículos domésticos) Servicios (oficina administrativa y casa de empeño)** en el predio identificado con el número de expediente catastral **2** y 005, ubicado en la calle Aramberri, Numero 114, Colonia Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo Leon; 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 el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, estudios, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística actual; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 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 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I a V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **2** le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** dando frente a la calle Aramberri en una Zona Clasificada como **SC-SERVICIO Y COMERCIO**, en el cual el uso solicitado para **2.2.2 Venta de Aparatos Eléctricos, Muebles, Línea Blanca Artículos Domésticos, 3.9.2 Casas de Empeño y 3.9.4 Oficinas Administrativas** se consideran como **PERMITIDOS**.

Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de **REQUISITOS** del presente Resolutivo, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de Licencia de Uso de Suelo para Servicio (Banco) mediante Oficio número 1416-85 de fecha 23-veintitrés días del mes de enero del año 1985-mil novecientos ochenta y cinco; por lo que queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización



OFICIO. No. SDU/00800/2025
EXP. ADM: L-USDE-000042-24-02

de uso de suelo para la función pretendida: lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR. De acuerdo al acta de verificación realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 16-dieciseis días del mes de abril del 2024-dos mil veinticuatro el suscrito, hace constar que:

- "Al momento de la visita, cortejando las plantas arquitectónicas se pudo observar que, si corresponde la distribución y las áreas según planos arquitectónicos, la única área que no está aún habilitada que se encuentra en remodelación es la oficina, las ventanas que se proyectan desde el eje (3 al LP) que dan al exterior son accesos los cuales se indican en plano. Y existen 3 columnas del eje (4) que 2 no existen y 1 presenta desfase.
- Cotejando la planta de conjunto con los cajones proyectados en medio del área entre eje (3) no corresponde con lo visto en el predio, interfiere con la circulación. Actualmente están habilitados cajones de estacionamiento en el lado oriente en el 2do. Piso del mismo.
- En las plantas arquitectónicas presentadas ni el predio actual no se observó área ajardinada o un espacio como tal.
- Se anexan fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno.
- Se anexa microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes".

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción

M2 existentes: 995.00 m2
M2 por Regularizar: 166.40 m2
M2 de Construcción total: 1,161.40 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 área Autorizada 995.00 m2
M2 por Regularizar: 1,166.40 m2
M2 de Edificación Total: 1,161.40 m2
Número de cajones de estacionamiento: 21-cajones

QUINTO. - CUADRO DE ÁREAS.

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO				
NIVELES	M2 Existentes	M2 por Regularizar	M2 Totales	DESGLOSE DE ÁREAS
Planta Baja	995.00	166.40	1,161.40	Área de exhibición, Baños Hombres, Baños Mujeres, Comedor de Empleados, Caseta de Vigilancia, 2 Oficinas área de Lakers, Almacén, Bodega, Cuarto de seguridad, Bodega, rampa de acceso a estacionamiento en losa.
TOTAL	995.00	166.40	1,161.40	Venta de Aparatos Electrónicos, Muebles, Línea Blanca Artículos Domésticos, Oficinas Administrativas y Casa de Empeño.

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 a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en un SC-SERVICIO Y COMERCIO por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral 2 le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar :	1,161.40 metros cuadrados				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	Libre	Libre	Libre	Libre	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	Libre	Libre	Libre	Libre	SI cumple
ÁREA LIBRE	Libre	Libre	Libre	Libre	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	Libre	Libre	Libre	Libre	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	12-NIVELES		01-NIVEL		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.85 m		SI cumple

*La zona donde se encuentra el predio se clasifica como SC-SERVICIO Y COMERCIO, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo se le aplicarán lineamientos libres; por lo cual queda eximido de cumplir con los lineamientos urbanísticos. Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León 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..."

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.

Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
		M2 ÁREA	REQUIERE		



OFICIO. No. SDU/00800/2025
EXP. ADM: L-USDE-000042-24-02

2.2.2 Venta de Aparatos Electrónicos, Muebles, Línea Blanca Artículos Domésticos	1 cajón @ 35 m2	653.42	19 CAJONES	21 CAJONES (20 ESTÁNDAR Y 1 PARA DISCAPACITADOS)	SI CUMPLE
3.9.2 Casa de Empeño	1 cajón @ 15 m2	26.88	1 CAJÓN		
3.9.4 Oficinas Administrativas	1 cajón @ 45 m2	39.49	1 CAJÓN		
TOTAL	21 CAJONES				

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

OCTAVO. Opiniones Técnicas:

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 C y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** dando frente a la calle Aramberri en una Zona Clasificada como **SC-SERVICIO Y COMERCIO**, en el cual el uso solicitado para **2.2.2 Venta de Aparatos Electrónicos, Muebles, Línea Blanca Artículos Domésticos, 3.9.2 Casas de Empeño y 3.9.4 Oficinas Administrativas** se consideran como **PERMITIDOS**, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con dichos lineamientos, los cuales serán precisados en el presente Resolutivo.

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

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA COMERCIO (VENTA DE APARATOS ELECTRONICOS, MUEBLES, LINEA BLANCA, ARTICULOS DOMESTICOS) Y SERVICIOS (OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y CASA DE EMPEÑO), respecto del inmueble ubicado en: calle Aramberri No. 114, Colonia Centro, en Monterrey Nuevo León, conformado de una superficie de 1,161.40 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] con una superficie autorizada existente de 995.00 metros cuadrados, con una superficie por Regularizar de 166.40, resultando una construcción total de 1,161.40 metros cuadrados.**

SEGUNDO. De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente Factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

a) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV-1457/24 y dictamen LTA-59/24 de fecha 27-veintisiete días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la **Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría**, el cual se refiere a lo siguiente:

Durante la etapa de operación. - Generales

- Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 del NAE).
- Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 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

4. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública 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 los límites de 68 dB(A) de 8:00 a 15:00 horas (horario puesto en ficha ambiental).
6. En caso de utilizar 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.
7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. 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

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

14. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
15. Es obligatorio registrar las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
17. 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

18. Es obligatorio de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT.
19. 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.
20. 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.
21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

23. De acuerdo al plano presentado el proyecto no cuenta con área jardinada por lo que no requiere de arbolado en ésta área, en cuanto al estacionamiento en caso de cumplirse la opción, deberá ser arborizado con 01-un árbol de especie nativo con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 11-



OFICIO. No. SDU/00800/2025
EXP. ADM: L-USDE-000042-24-02

once árboles, y debido a que los cajones están cubiertos, se repusieron 11 árboles al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).

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.

- b) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/107/2024 de fecha a los 25-veinticinco días del mes de abril 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 plano oficial del proyecto(1 de 2 al 2 de 2), y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite la OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia con una resolución FACTIBLE por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, 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 deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán 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.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no 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.

- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el reglamento de Accesibilidad del Municipio de Monterrey.
El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedida por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- Tomado en cuenta el antecedente autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obra Públicas de Monterrey con número de expediente 1416-85, de fecha 23 de enero de 1986, se considera aceptable la nueva propuesta de disposición de cajones, los cuales mejoran los anchos aprobados en el mencionado antecedente.
- Deberá respetar el trazo de la rampa vehicular autorizada de acuerdo con el plano aprobado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obra Públicas de Monterrey con número de expediente 1416-85, de fecha 23 de enero de 1986.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- 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 de la acera. La Rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para las aceras mayores 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. 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 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 caso de ser necesario solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

La presente se circunscribe a los aspectos de VIALIDAD, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva a analizar por ésta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

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

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

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



OFICIO. No. SDU/00800/2025
EXP. ADM: L-USDE-000042-24-02

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envoltente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

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

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

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

- Oficio No. SSPCDPC/D/2532/23, Tarjeta Folio No. 758/23, Expediente No. PC/ 535/21/24, de fecha 05-cinco días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de Comercio (venta de aparatos, electrónicos, muebles, línea blanca, artículos domésticos) Servicios (oficina administrativa y casa de empeño) en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2, ubicado en la calle Aramberri, Numero 114, Colonia Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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.

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

CUARTO. 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. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, y el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo no tendrán vencimiento. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido, 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. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo



OFICIO. No. SDU/00800/2025
EXP. ADM: L-USDE-000042-24-02

313, 326 último párrafo, 327 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 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.

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

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



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

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

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

SCS/OCRA/JEGH/NGCG/FAGR

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Vivian Natalia Flores Vazquez en su carácter de apoderado siendo las 11:28 horas del día 03 del mes de 09 del año 2025.
EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alejandra Paz Delgado

FIRMA

No.DEGAFETE 242614

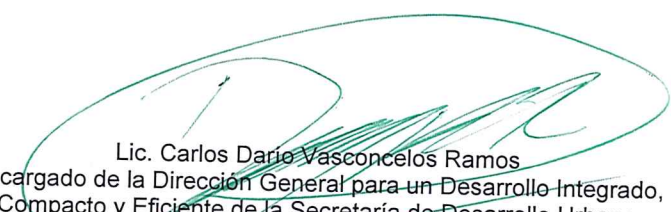
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Vivian Natalia Flores Vazquez

FIRMA

IDENTIFICACIÓN 6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000042-24-02
	Fecha de Clasificación	14 de octubre de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 10-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5.Número de OCR (Credencial de Elector),6. Firma autografa.	
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.	