



INSTRUCTIVO

AL C. FILIBERTO DE JESUS VALDÉS LANKENAU  
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

[Redacted]

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDE-000234-23-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 17-diecisiete días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco. -----  
----VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000234-23-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 28-veintiocho de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, por el C. Filiberto de Jesús Valdés Lankenau, propietario del inmueble ubicado en:

[Redacted] conformado de una superficie de 272.76 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral No. [Redacted] solicitud a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS EN LOCAL COMERCIAL (VENTA DE ARTICULOS DEPORTIVOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS, 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 fracción I, II, III, IV y X, 311 fracciones I, II, y III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 125 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, artículos 160, 160 Bis, 162 y 164 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 91.80 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:

**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. **Filiberto de Jesús Valdés Lankenau**, como propietario del predio ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup> identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> a través de la cual solicita la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) PARA ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS EN LOCAL COMERCIAL (VENTA DE ARTÍCULOS DEPORTIVOS) PREVIAMENTE AUTORIZADO**, signado también por el Asesor Estructural Ing. [REDACTED] <sup>3</sup> con cédula profesional 8104372, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha a los 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés; 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 01-un juego de Plano (1 de 1) con Oficio No. **SEDUE/17367/2021**, con No. de Expediente Administrativo **L-000185-21**, de fecha 27-veintisiete de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (Cambio y regularización) para VENTA DE ARTICULOS DEPORTIVOS en Local comercial y Bodega previamente autorizados** para el inmueble ubicado en la [REDACTED] <sup>1</sup> identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> el cual tiene una superficie de 272.76 metros cuadrados y 201.60 metros cuadrados de construcción y uso de edificación.

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

- 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 juego de Planos oficiales (1 de 2 a 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 el C. Filiberto de Jesús Valdés Lankenau, en su carácter de propietario del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) PARA ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS EN LOCAL COMERCIAL (VENTA DE ARTÍCULOS DEPORTIVOS) PREVIAMENTE AUTORIZADO.**

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

*[Handwritten signature]*



OFICIO. No. SDU/00860/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000234-23-02

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 11,408-once mil cuatrocientos ocho, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de noviembre del año 1998-mil novecientos noventa y ocho, ante la fe del Licenciado Luis Manautou González, Notario Público Titular 35-treinta y cinco, con ejercicio en esta Ciudad; Compareciendo el señor FILIBERTO VALDES LANKENAU a quien en lo sucesivo se le identificara como "LA PARTE COMPRADORA" declara y manifiesta a formalizar un **CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE INMUEBLE**, del lote identificado catastralmente con el número [REDACTED] 2 registrado en el Instituto Registral Publico de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, registrado bajo el [REDACTED] 4
- Copia simple del Acta fuera de protocolo número 127,213 de fecha 26-veintiseis días del mes de agosto del año 2008-dos mil ocho, por el Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala Notario Público Titular de Notaria Publica Número 123-ciento veintitrés con ejercicio en Primer Distrito Registral del Estado, mediante el cual el señor Ingeniero Filiberto Valdés Lankenau, también conocido como Filiberto de Jesús Valdés Lankenau solicita por medio de este instrumento se expida un ACTA DE IDENTIDAD ante la presencia de 02 testigos, los señores Arnoldo Francisco Sáenz Galván y Guadalupe Reyes Rodríguez, que lo reconocen como la misma persona que lleva el nombre que se menciona.
- Presenta Carta Poder Simple original en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 01-un día de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual la C. Filiberto de Jesús Valdés Lankenau en su carácter de propietario del predio ubicado en [REDACTED] 1 identificado con el numero de expediente catastral [REDACTED] 2 otorga poder a favor del C. Juan Carlos Soto Aguilar, para que gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para Licencia De Construcción (Regularización) Y Uso De Edificación (Ampliación), nombrando como Testigos los [REDACTED] 3
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Filiberto de Jesús Valdés Lankenau** con código de identificación [REDACTED] 5 (Propietario)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Juan Carlos Soto Aguilar** con código de identificación [REDACTED] 5 (Gestor)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [REDACTED] 3 con código de identificación [REDACTED] 5 (Testigo)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del [REDACTED] 3 con código de identificación [REDACTED] 5 (Testigo)

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

- Presenta copia simple de reporte de cuenta del Impuesto Predial, con fecha de impresión a los 30- treinta días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro con No. de Recibo 379F-1083, con fecha de pagado el 15-quince del mes de enero del 2024-dos mil veinticuatro, 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 copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000398-23 en fecha 05-cinco días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1 con expediente [REDACTED]

catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que **NO** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la [REDACTED] 1 deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a 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 original de oficio No. SSPCDPC/D/3709/23, Tarjeta Folio No. 1082/23, Expediente No. PC/609/21/24, de fecha 12-doce días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil Monterrey, mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **VENTA DE ARTÍCULOS DEPORTIVOS Y ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS** en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la [REDACTED] 1 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 se encuentra en el supuesto establecido según el artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de 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 **Estudio de Revisión estructural** de fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre de 2023- dos mil veintitrés, realizado y signado por el [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 8104372, manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante dicha Reporte estructural y carta responsiva de fecha 18-dieciocho días del mes de septiembre de 2023- dos mil veintitrés. en relación al proyecto solicitado. para el predio ubicado en [REDACTED] 1 identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

**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":**

- 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;**
- Acompaña la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;**
- Tarjetón del impuesto predial al corriente;**

- Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos, Inciso A)**, numerales 5, (4 y 10), 2 y 6 respectivamente



**V. Pago de derechos correspondientes;**

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000032339/de fecha 28-veintiocho de noviembre de 2023-dos mil veintitrés por concepto de ingreso correspondiente al trámite de licencia de uso de edificación hasta 100m2. Asignando el número de expediente administrativo Folio L-USDE-000234-23-02. Posteriormente deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la licencia solicitada.

**C) 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, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;
- IX. Alineamiento Vial;
- X. En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico;
- XI. Visto Bueno de la Dirección de Protección Civil competente;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numerales 1, 5, 5, 6, 2, 4, 7, 10 y 8, del presente Resolutivo.

**VII. Derogado;**

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

- Presenta 26-veintiseis fotografías del predio (12-once fotografías exteriores, 14-catorce fotografías interiores).

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

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

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

- El giro de Almacén de productos inocuos de acuerdo a la zona en la que se clasifica como CAI-Corredor de Alto Impacto, en donde el giro es Condicionado, pero de acuerdo al Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, no le aplica la predominancia.

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

- Presenta copia de ficha ambiental recibida el 26-veintiseis del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, del predio ubicado en [REDACTED] del expediente catastral [REDACTED]

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), fracción V, del presente Resolutivo.

**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 Agua y Drenaje de Monterrey con periodo facturado de 21-veintiuno de septiembre al 22-veintidos de octubre del 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;**

- Presenta copia simple de Instructivo y 01-un juego de Plano (1 de 1) con Oficio No. SEDUE/17367/2021, con No. de Expediente Administrativo L-000185-21, de fecha 27-veintisiete de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (Cambio y regularización) para VENTA DE ARTICULOS DEPORTIVOS EN LOCAL COMERCIAL Y BODEGA PREVIAMENTE AUTORIZADOS: para el inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] el cual tiene una superficie de 272.76 metros cuadrados y 201.60 metros cuadrados de construcción y uso de edificación.

**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 mencionando como Asesor en Seguridad Estructural al [REDACTED] con cédula profesional número 8104372, para el predio ubicado en [REDACTED]



[Redacted] con expediente catastral [Redacted]  
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;
- 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;
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, Inciso A) numerales 5, 5, 4, 2 y 1 y el Inciso B) numeral 5, respectivamente, 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.

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

**11) Otros documentos:**

- Allega cd con el proyecto en digital.

**Dictámenes internos**

- Mediante oficio No. DGDV-2880/23 con expediente administrativo LTA-232/23, de fecha 12-doce días del mes de diciembre del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección General para un Desarrollo Verde emitió los **Lineamientos Técnicos Ambientales**, correspondiente proyecto de Local Comercial (Venta de Artículos Deportivos) y Servicios (Almacén de Productos Inocuos) del expediente administrativo L-USDE-000234-23-02 de un predio ubicado en

[Redacted] con expediente catastral [Redacted] los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Resolutivo.

- Mediante oficio número DPT/V/004/2024 de fecha 11-once días del mes de enero del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaria emitió **Opinión técnico Vial**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto, concluyendo que el proyecto es **FACTIBLE** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Resolutivo.

**Dictámenes externos**

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

- Presenta original de oficio No. SSPCDPC/D/3709/23, Tarjeta Folio No. 1082/23, Expediente No. PC/609/21/24, de fecha 12-doce días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil Monterrey, mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **VENTA DE ARTÍCULOS DEPORTIVOS Y ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS** en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la [REDACTED] 1 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 al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; 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 [REDACTED] 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 D 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 SUR DISTRITO URBANO** [REDACTED] 1 en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **2.2.4 ARTICULOS DEPORTIVOS** es considerado como **PERMITIDO** y el uso **3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS** es considerado como **CONDICIONADO**.

Es importante señalar que el predio en cuestión cuenta con autorización de Licencia de Uso de Edificación para Venta de artículos deportivos, emitida en fecha 27-veintisiete días del mes de septiembre de 2021- dos mil veintiuno dentro del Expediente administrativo número L-000185-21, 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.

Ahora bien, para el giro de **3.20.5 Almacén de Productos Inocuos**, es importante señalar que, de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, para que los usos de suelo condicionados puedan ser autorizados se deberán de cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** *En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio;* **II. Contaminación:** No se deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de Impacto vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.) el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que, conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **CAI-Corredor de Alto Impacto**, por lo tanto, son aplicables los requerimientos II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera:

**Requerimiento II.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante **Oficio No. DGDV-2880/23 y dictamen LTA-232/23** de fecha 12-doce días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, que son susceptibles de dar cumplimiento.

**Requerimiento III.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio **DPT/V/004/2024** de fecha 11-once días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, y en el cual concluye que el proyecto presentado es **factible** desde el punto de vista vial.

**Requerimiento IV.:** La Dirección de Protección Civil Monterrey, emitió Oficio No. **SSPCDPC/D/3709/23** de fecha 12 de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **VENTA DE ARTÍCULOS DEPORTIVOS Y ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS** en el predio identificado con el número de expediente catastral **2** ubicado en la **1** a los cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR.

De acuerdo a **VERIFICACIÓN OCULAR** realizada en fecha 11-once de enero de 2024-dos mil veinticuatro, por él C. Verificador Arq. Mario Alberto Ríos Barrón con número de gafete 116790 adscrito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey N. L., se reporta que:

*"EL INMUEBLE IDENTIFICADO CORRESPONDE A NEGOCIO DE VENTA DE ARTÍCULOS DEPORTIVOS Y CACERÍA. EL CUAL ESTA COMPUESTO POR ESTACIONAMIENTO Y DOS NIVELES DE ÁREA DE VENTAS. MEDIANTE RECORRIDO POR EL INTERIOR DEL INMUEBLE SE PUEDE OBSERVAR EN PLANTA BAJA; ESTACIONAMIENTO, ÁREA DE VENTAS, UN MEDIO BAÑO, UN CUARTO EL CUAL NO TIENE USO Y PATIO CON JARDIN. MIENTRAS QUE EN PLANTA ALTA SE OBSERVA UNA PARTE DE ÁREA DE VENTAS Y UN CUARTO EL CUAL ES UTILIZADO COMO ALMACEN. SI, CUENTA CON CUATRO CAJONES DE ESTACIONAMIENTO. SE ANEXA REPORTE FOTOGRAFICO DEL INTERIOR, EXTERIOR Y DE SU ENTORNO".*

#### CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

##### Datos de Construcción

M2 Autorizada: 201.60 m2  
M2 por Regularizar: 91.80 m2  
M2 de Construcción total: 293.40 m2

##### Datos de Uso de Edificación

M2 por Regularizar: 91.80 m2  
M2 área autorizada: 201.60 m2  
M2 de Edificación total: 293.40 m2  
M2 Estacionamiento Techado: 0.00 m2  
Número de cajones de estacionamiento: 4 cajones

#### QUINTO. - CUADRO DE ÁREAS.

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO				
NIVELES	M2 AUTORIZADOS	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
MEZANINE	0.00	91.80	91.80	ÁREA DEL LOCAL COMERCIAL, 02-DOS ÁREAS DE ALMACEN Y ESCALERAS
PLANTA BAJA	201.60	0.00	201.60	04-CUATRO CAJONES (03-TRES ESTÁNDARES Y 01-UNO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD), ÁREA DEL LOCAL COMERCIAL, ÁREAS DE ALMACEN, ÁREA DE CAJA, SALA DE ESPERA, ÁREA DE PROBADORES, CUARTO DE LIMPIEZA, ½ UN MEDIO BAÑO Y ESCALERAS
TOTAL	201.60	91.80	293.40	VENTA DE ARTÍCULOS DEPORTIVOS Y ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS

#### 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, 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:

272.76 metros cuadrados



Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	204.57	0.74	201.60	<b>SI cumple</b>
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	5.00	1,363.80	1.08	293.40	<b>SI cumple</b>
<b>ÁREA LIBRE</b>	0.25	68.19	0.26	71.16	<b>SI cumple</b>
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	40.91	Cuenta con Antecedente autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con No. de Expediente L-00185-21 DE FECHA 27-Sep-2021.		
<b>NIVELES MÁXIMOS</b>	12- NIVELES		02-NIVELES		<b>SI cumple</b>
<b>ALTURA MÁXIMA POR NIVEL</b>	4.00 METROS		5.40 METROS		<b>*SI cumple</b>

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

\*Ahora bien, el proyecto sigue manteniendo la altura aprobada de acuerdo al antecedente con Oficio No. SEDUE/17367/2021, con No. de Expediente Administrativo L-000185-21, de fecha 27-veintisiete de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno.

**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	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
2.2.4 ARTÍCULOS DEPORTIVOS	1 cajón/25.00 m2	85.39M2/25.00 M2=03-CAJONES	4-CAJONES ( 03-CAJONES ESTÁNDAR, 1-PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD)	<b>*SI CUMPLE</b>
3.20.5 ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS	1 cajón/200.00 m2	118.76M2/200.00 M2=01-CAJÓN		
<b>TOTAL</b>			<b>04-CAJONES</b>	

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

**OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.**

*[Handwritten signature]*

- En fecha 05-cinco días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, La Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial con número de expediente administrativo PT-ALVI-000398-23, respecto al predio ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que NO se preve la modificacion de los aneamientos del tramo en vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

#### NOVENO. OPINIONES TÉCNICAS:

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 D y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos. el predio que nos ocupa se encuentra en la DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO [REDACTED] 1 en una Zona Clasificada como CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO, en donde el uso solicitado para 2.2.4 ARTÍCULOS DEPORTIVOS es considerado como PERMITIDO y el uso 3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS es considerado como CONDICIONADO, tal y como se indicó en el Considerando Segundo de ésta determinación, donde lo solicitado se considera FACTIBLE, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, que 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 MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS EN LOCAL COMERCIAL (VENTA DE ARTICULOS DEPORTIVOS) PREVIAMENTE AUTORIZADOS.** respecto del inmueble ubicado en: [REDACTED] 1 conformado de una superficie total de 272.76 metros cuadrados, de los cuales 201.60 metros cuadrados son de construcción autorizada, y 91.80 metros cuadrados por regularizar. generando una construcción total de 293.40 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] 2

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

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 2 y 2 de 2)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento **4-cuatro cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros** en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **VENTA DE ARTÍCULOS DEPORTIVOS Y ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS.**
5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes



mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

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

**b) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV-2880/23 y dictamen LTA-232/23 de fecha 12-doce días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

**Deberá cumplir con los siguientes términos**

#### **Generales**

- 1.-Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 del NAE).
- 2.- El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.) material que emita olores, ruido, vibraciones.
- 3.- Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 4.- 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**

5.- 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.

6.- Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a 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), de 68 dB (A) de 10:00 a 18:00 horas (horario propuesto en ficha ambiental).

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

8.- No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

#### **Contaminación del Suelo**

9.- El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

10.- Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

11.- Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

12.- El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

13.- En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

#### **Emisiones al Aire**

14.- No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

15.- Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

16.- Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.

17.- Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

18.- 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**

19.- Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

20.- 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.

21.- 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.



22.- Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

23.- Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

24.- En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 03-tres árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### Imagen Urbana

25.- 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.

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

c) En materia de Vial deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/V/004/2024, de fecha 11-once días del mes de enero del 2024-dos mil veinticuatro emitido en forma factible por la Dirección De Proyectos Técnicos de esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Le Informo lo siguiente:

*"Considerando que una vez fue analizado el documento consistente en dos planos oficiales del proyecto, así como los 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 que se emite la OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución FACTIBLE por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:*

*Tomando en cuenta que el proyecto no sufre alteraciones en materia vial con respecto al proyecto aprobado con expediente administrativo L-185-21 de fecha 27 de septiembre del 2021 manteniendo su estacionamiento sin cambios, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUE 17367/2021 para el expediente administrativo L-000185-21 de fecha 27 de septiembre del 2021. "*

a) 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



OFICIO. No. SDU/00860/2025  
EXP. ADM: L-USDE-000234-23-02

- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.
- **Energía renovable:**
  - Considerar tecnologías de energía renovable como:
    - Sistema de paneles fotovoltaicos
    - Aerogeneradores
    - Sistema geotérmico
    - Calentadores solares de agua

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

- Mediante oficio No. SSPCDPC/D/3709/23, Tarjeta Folio No. 1082/23, Expediente No. PC/609/21/24, de fecha 12- doce días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil Monterrey, mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **VENTA DE ARTÍCULOS DEPORTIVOS Y ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS** en el predio identificado con el número de expediente catastral **2** ubicado en la **1** 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, la licencia de uso de suelo y uso de edificación no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

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

UP  
S. et



**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.** La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido, de acuerdo a lo establecido por el artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

**DECIMO.** 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.

*[Handwritten signature in blue ink]*

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



**Gobierno de Monterrey**  
2024 - 2027



**Gobierno de Monterrey**  
2024 - 2027

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

**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**

*[Large handwritten signature in green ink]*

*[Handwritten initials]*  
SCS/OCRA/MACS/CEEC/FAGR

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Juan Carlos Soto Aguilar en su carácter de apoderado siendo las 9:08 horas del día 16 del mes de Enero del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Paz Delgado

FIRMA *[Handwritten signature]*

No. DE GAFETE 242614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.


NOMBRE JUAN CARLOS SOTO AGUILAR

FIRMA *[Handwritten signature]*

IDENTIFICACIÓN 5

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

**CLASIFICACIÓN PARCIAL**

<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-USDE-000234-23-02
	Fecha de Clasificación	02 de marzo de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Credencial de Elector.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.