



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000376-24-02

OFICIO No. SDU/00317/2026

Asunto: Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Comercio

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA DENOMINADA INMOBILIARIA P'OSOGÉ, S. A. DE C. V., Y AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA DENOMINADA CADENA COMERCIAL OXXO, S. A. DE C. V. DOMICILIO:

PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitrés días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis ----- VISTO, la solicitud relativa al trámite de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA) EN ESTACIÓN DE PRESIÓN DE GAS, PREVIAMENTE AUTORIZADA, presentada ante esta Secretaría en fecha 11-once de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, por el C. ARQ. LUIS ÁNGEL PIÑA FONSECA Apoderado Legal de la empresa denominada CADENA COMERCIAL OXXO, S. A. DE C. V. como arrendatario del inmueble ubicado en la AVENIDA RODRIGO GÓMEZ NO. 6830, DE LA COLONIA VALLE DEL TOPO CHICO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral con una superficie total de 9,966.75 metros cuadrados, donde se proyecta una construcción autorizada de 1,009.15 metros cuadrados y una construcción por ampliar de 168.55 metros cuadrados, dando una construcción total de 1,177.70 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, así como las demás constancias acompañadas dentro del expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-USDE-000376-24-02; 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 316 y 325 de la citada Ley; artículos 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 3, 8, 9 y 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León vigentes al ingreso del trámite que nos ocupa; siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación;

A) PARA EL TRÁMITE DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN), DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN:

En su Artículo 3 del Reglamento de construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece: "Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrá la siguiente clasificación, según su uso y tamaño:

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

En el presente caso, se refiere a una ampliación de construcción de **168.55 metros cuadrados**, y se clasifica como **TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción**; por lo cual le es aplicable lo establecido en los puntos 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, (obligatorios), requisito número 11 (Derogado), 2 (no aplica), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos de lo establecido en el **Artículo 20** del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual a la letra dice: "...Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría para el Municipio, son:".

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

- Presenta solicitud oficial de trámite en original, firmada por el C. **ARQ. LUIS ÁNGEL PIÑA FONSECA** Apoderado Legal de la empresa denominada **CADENA COMERCIAL OXXO, S. A. DE C. V.** como titular y arrendatario del inmueble ubicado en la **AVENIDA RODRIGO GÓMEZ NO. 6830, DE LA COLONIA VALLE DEL TOPO CHICO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el expediente catastral **2** a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACION (AMPLIACIÓN) PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA) EN ESTACIÓN DE PRESIÓN DE GAS, PREVIAMENTE AUTORIZADA** signado también por el **Director Responsable de la Obra**, el C. Arquitecto **3** con Cédula Profesional Número 4392846, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 02-dos de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro.

Lo anterior, cumple con lo dispuesto por el Artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta 1-un juego de Planos Oficiales del Proyecto Arquitectónico (1 de 2 al 2 de 2) para su Autorización, con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000376-24-02

OFICIO No. SDU/00317/2026

Asunto: Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Comercio

ubicación del predio), firmados por el C. ARQ. LUIS ÁNGEL PIÑA FONSECA como Apoderado Legal de la empresa denominada CADENA COMERCIAL OXXO, S. A. DE C. V. como titular y arrendatario del inmueble ubicado en la AVENIDA RODRIGO GÓMEZ NO. 6830, DE LA COLONIA VALLE DEL TOPO CHICO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral [redacted] 2, en relación al trámite de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA) EN ESTACIÓN DE PRESIÓN DE GAS, PREVIAMENTE AUTORIZADA, así mismo por el C. ARQUITECTO [redacted] 3 con Cedula Profesional Número 4392846, mediante Carta Responsiva de fecha 02-dos de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, manifiesta su responsabilidad como Director Responsable de Obra.

Lo anterior, cumple con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de copia Certificada de Escritura Pública Número 1,403-mil cuatrocientos tres, en la Ciudad de Monterrey Nuevo León, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 11-once días del mes de octubre del año 2010-dos mil diez, ante la fe del Licenciado Francisco Javier Mata Rojas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 49-cuarenta y nueve, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; en la cual comparecen, de una parte el señor LICENCIADO FELIX ARNULFO DE LA GARZA GONZÁLEZ y su esposa la señora LETICIA QUINTANILLA GUTIÉRREZ, en lo sucesivo se les denominara LA PARTE VENDEDORA y por otra parte la empresa denominada INMOBILIARIA P'OSOGE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor LICENCIADO HUMBERTO NOÉ GARZA PÉREZ, a quién en lo sucesivo se le denominara LA PARTE COMPRADOS, los cuales ocurren a celebrar un CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE, respecto al Polígono Número 2 ubicado en la Colonia Valle del topo chico en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 9,960.75 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral [redacted] 2 inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted] 4. Esta copia de escritura quedo Certificada ante el Licenciado Francisco Javier Mata Rojas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 49-cuarenta y nueve con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado. Bajo el [redacted] 4.

- Presenta copia simple de copia Ratificada del Contrato de Arrendamiento celebrado en fecha a 01-primer de agosto de 2023-dos mil veintitrés, por una parte INMOBILIARIA P'OSOGE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor LICENCIADO HUMBERTO NOÉ GARZA PÉREZ, a quién en lo sucesivo se le denominara Arrendador y por otra parte la Sociedad Mercantil CADENA COMERCIAL OXXO, S. A. DE C. V. representada por el señor ALEJANDRO SILVA PONCE a quien para los efectos del presente contrato se le denominara Arrendatario, relativo al predio ubicado en el Polígono 2, en la Colonia Valle del Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con el expediente catastral [redacted] 2 con una superficie total de terreno de 9,966375 metros cuadrados, de los cuales el objeto del presente arrendamiento es una fracción de 435.14 metros cuadrados, denominado "el inmueble", teniendo una vigencia de 20-veinte años forzosos; y Ratificada ante la fe del LICENCIADO FEDERICO LAMA BREMER, Corredor Público Número 35-treinta y cinco, Plaza del Estado de Nuevo León, tomándose razón del mismo bajo el Acta Fuera de Protocolo Número 26,751-veintiseis mil setecientos cincuenta y uno, en fecha 28-veintiocho de agosto de 2023-dos mil veintitrés.

Handwritten initials and marks in blue ink.



- Presenta copia simple de **Escritura Pública** Número **4,385-cuatro mil trescientos ochenta y cinco**, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León Estados Unidos Mexicanos, de fecha 05-cinco días del mes de diciembre del año 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del LICENCIADO GONZALO TREVIÑO SADA, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 113-ciento trece con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; en la cual comparece el señor **ALFONSO HUMBERTO GARCÍA CABRERA**, como Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionista de la Sociedad denominada "**INMOBILIARIA GRAN QUIVIRA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y como consecuencia de la ESCISIÓN acordada por su representada, ocurre a constituir una sociedad mercantil denominada "**INMOBILIARIA P'OSOGÉ**" **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**: registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey. Nuevo León. con el [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de copia Certificada de **Escritura Pública** Número **6,335-seis mil trescientos treinta y cinco**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 30-treinta días del mes de marzo del año 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del LICENCIADO RAÚL PEREZ MALDONADO DEL BOSQUE, Titular de la Notaría Pública Número 121-ciento veintiuno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; en la cual comparece el señor **LICENCIADO HUMBERTO NOE GARZA PÉREZ** en su carácter de Delegado Especial de la Empresa **INMOBILIARIA P'OSOGÉ** **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** la cual contiene la protocolización del Acta de la **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS**, en la cual, entre otros puntos se nombra como **Administrador Único de la Sociedad** al señor **HUMBERTO NOÉ GARZA PÉREZ**, a quien se le confieren los siguientes poderes: **PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER GENERAL CAMBIARIO, PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**: e inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Monterrey con en el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 4. Esta copia de escritura quedo Certificada ante el Licenciado Raúl Pérez Maldonado Del Bosque, Notario Titular de la Notaría Pública número 121-ciento veintiuno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral. Bajo el [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de copia certificada de **Escritura Pública** Número **29,953-veintinueve mil novecientos cincuenta y tres**. En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León Estados Unidos Mexicanos, a los 17-dieciséis días del mes de diciembre del año 1991-mil novecientos noventa y uno, pasado ante la fe del LICENCIADO JESÚS MONTAÑO GARCÍA, Notario Público en ejercicio en estos Municipios, Titular de la Notaría Pública Número 60-sesenta; en la cual comparece el señor **LICENCIADO MARIO TÁMEZ CUELLAR** en representación de **IMPULSORA DE MERCADOS DE SONORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, menciona que los accionista de su representada, celebraron el día 28-veintiocho de noviembre de 1991-mil novecientos noventa y uno, una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas en la que se resolvió el cambiar la denominación de la sociedad por la de "**CADENA COMERCIAL OXXO**" **S.A. DE C.V.**; inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey. Nuevo León. con el [REDACTED] 4
[REDACTED] esta copia de escritura fue certificada por el Licenciado Fernando Antonio Sainas Martínez, Titular de la Notaría Pública 10-diez. con ejercicio en este Primer Distrito Registral del Estado. registrándose en el [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de copia Certificada de **Escritura Pública** Número **36,715-treinta y seis mil setecientos quince**, en el Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, de fecha 13-trece días del mes de julio del año 2015-dos mil quince, ante la fe del Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, Titular de la Notaría Pública Número 139-ciento



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000376-24-02

OFICIO No. SDU/00317/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; en la cual compareció el señor **LICENCIADO JAVIER ARROYO GUERRA**, en representación como Delegado del Consejo de Administración de la sociedad denominada **CADENA COMERCIAL OXXO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, ocurre al **OTORGAMIENTO DE PODERES NO DELEGABLES**, en favor de **LUIS ÁNGEL PIÑA FONSECA** entre otros, los poderes siguientes: **PODER ESPECIAL Y PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ESPECIAL PARA QUERELLAS Y DENUNCIAS**, entre otros; inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Monterrey, Nuevo León, con el Folio Mercantil Electrónico N°

██████████⁴ Esta copia de escritura quedo **Certificada** ante el Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, Notario Público número 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, bajo el ██████████⁴

- Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral nombre del **C. HUMBERTO NOÉ GARZA PEREZ** con número de ██████████⁵ (Apoderado Legal de la sociedad denominada **"INMOBILIARIA P'OSOGÉ S.A DE C.V.** como propietario y Arrendador).

- Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral nombre del **C. LUIS ÁNGEL PIÑA FONSECA** con el número de ██████████⁵ (Apoderado Legal de la sociedad denominada **"CADENA COMERCIAL OXXO" S.A. DE C.V.** y Arrendatario).

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

- Presenta copia simple de **Recibo de Pago de Impuesto Predial** de fecha 31-treinta y uno de enero de 2025-dos mil veinticinco, con Folio 302A -1377, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la Avenida Rodrigo Gómez número 6830, Colonia Valle del Topo Chico e identificado en el expediente catastral ██████████²

6. Memoria de cálculo señalando el análisis de cargas, momentos flectores, esfuerzos cortantes, cargas sobre muros o columnas, transmisión de cargas hasta los cimientos.

- Presenta **Memoria de Calculo Estructural** realizada por realizada por la empresa **JESA Arquitectura & Ingeniería** de fecha 30-treinta de enero de 2024-dos mil veinticuatro y signada por el **ING. CIVIL** ██████████³ con Cédula Profesional Número 3132311, manifestando su responsabilidad en el diseño estructural de la tienda denominada **"R GOMEZ"** con expediente catastral ██████████² para el predio ubicado en la Avenida Rodrigo Gómez sin número, Colonia Valle del Topo Chico en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en relación a la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA) EN ESTACIÓN DE PRESIÓN DE GAS, PREVIAMENTE AUTORIZADA.**

7. Alineamiento Vial.

- Presenta Solicitud de Trámite de Alineamiento Vial de fecha 25-veinticinco de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, dentro del expediente administrativo **PT-ALVI TV No. 000748/24**, respecto al predio ubicado en Avenida Rodrigo Gómez, Numero 6830, Colonia Valle del Topo Chico en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral ██████████² en la cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, señala que en los estudios de Vialidad **SÍ** se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, para la Avenida Rodrigo Gómez deberá de respetar un ancho total de 30.00 metros, 15.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio.

Handwritten initials and marks in blue and purple ink.



Para la Avenida Las Selvas deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio. Deberá respetar ochavo con radio de giro de 3.00 metros en la esquina formada por la intersección de estas vialidades.

8. Planos estructurales impresos y digitales, que deberán contener como mínimo los siguientes: cimentación, firmes, columnas, muros, castillos, losas y cuando proceda, muros de contención y carta responsiva del Asesor estructural.

- Presenta **Planos Estructurales** impresos y en formato digital de fecha 07-siete de enero de 2024-dos mil veinticuatro, realizados por la empresa JESA Arquitectura & Ingeniería y signados por el [REDACTED] con Cédula Profesional Número 3132311, manifestando su responsabilidad en el diseño estructural de la tienda denominada "R GOMEZ" con expediente catastral [REDACTED] para el predio ubicado en la Avenida Rodrigo Gómez sin número, Colonia Valle del Topo Chico en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en relación a la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA) EN ESTACIÓN DE PRESIÓN DE GAS, PREVIAMENTE AUTORIZADA.**

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** elaborado por LEICSA en fecha de enero de 2024-dos mil veinticuatro y signado por [REDACTED] con Cédula Profesional Número 8543260, el cual mediante Carta Responsiva, de fecha noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, manifiesta que se hace responsable del Estudio de Mecánica de Suelos, para el proyecto "OXXO RODRIGO GÓMEZ" en relación a la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA) EN ESTACIÓN DE PRESIÓN DE GAS, PREVIAMENTE AUTORIZADA**, para el predio ubicado en Avenida Rodrigo Gómez sin número, Colonia Valle del Topo Chico en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

10. Opinión emitida por la dependencia competente en materia de protección civil, o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al análisis de riesgos que incluya las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación.

- Presenta copia simple de oficio SSPCDPC/D/709/24 expedido dentro del expediente de No. PC/766/21/24, Tarjeta Folio No. 187/24 de fecha 20-veinte de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, Nuevo León, y después de realizar una inspección y revisión por personal adscrito a dicha Dirección, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en materia de Protección Civil para el Uso de Tienda de Conveniencia, emite un **Dictamen de Lineamientos de Seguridad** a implementar para el **PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA) EN ESTACIÓN DE PRESIÓN DE GAS, PREVIAMENTE AUTORIZADA**, para el predio ubicado en Avenida Rodrigo Gómez sin número, Colonia Valle del Topo Chico en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000376-24-02

OFICIO No. SDU/00317/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

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

13. Estudio de impacto vial.

- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en los supuestos del Artículo 102 del Reglamento de Zonificación y Uso de suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- No aplica, ya que según el visor de Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León; **NO** se considera en Zona de Riesgo.

Tratándose de construcciones 3b, 4ª, 4b o 4c se deberá contar con Póliza De Seguro De Responsabilidad Civil Contra Terceros durante el proceso constructivo y hasta un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.

- Presenta copia simple de Póliza Número **6** con fecha 11-once de febrero de 2025-dos mil veinticinco, expedida por **AXXA SEGUROS S.A. DE C.V.**, con una vigencia del día **01/enero/2025** hasta el día **01/enero /2026**, **Asegurado** entre otros **Cadena Comercial Oxxo, S. A. de C. V.**
- Presenta copia simple de Certificado de Seguro Responsabilidad Civil, con Póliza Número **6** de fecha 09-nueve de octubre de 2025-dos mil veinticinco, expedida por **CHUBB Seguros México S.A.** con una vigencia del día **01/enero/2025** hasta el día **01/enero/2026**, con Cobertura Responsabilidad Civil, Responsabilidad Civil Arrendatario, Responsabilidad Civil Anuncios, Filial **Cadena Comercial Oxxo, S. A. de C. V.**, con domicilio Avenida Rodrigo Gómez número 6830-1 en la Colonia Valle del Topo Chico en el Municipio de Monterrey, Nuevo, León.
En caso de ser necesario, deberá presentarse el proceso de mitigación de riesgos colindantes, con su programa de ejecución y análisis de taludes.
- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, se deben de cumplir con la presentación de los siguientes requisitos:

I. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;

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

II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;

- Presenta 09-nueve fotografías impresas del predio a color (05-cinco fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores).

III. Cópia 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 notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por CFE Comisión Federal de Electricidad, con fecha de facturación del 31-treinta y uno de agosto al 30-treinta de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, con dirección de servicio en la [REDACTED] 1 [REDACTED]

IV. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas, en copia simple, que pueden ser del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, 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;

- Presenta Planos Oficiales Autorizados (1 de 3 al 3 de 3), Cartulina y copia simple de Instructivo con **Oficio Número SEDUSO/23095/2023** expedido dentro del **expediente administrativo L-000188-21** de fecha a los 02-dos días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, Autorizó las **Licencias Municipales de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación (Regularización y Ampliación) en Estación de presión de Gas Previamente Autorizada**, en el inmueble ubicado en **Avenida Rodrigo Gómez número 6830, Colonia Valle del Topo Chico** en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2 [REDACTED] con una superficie de 9,966.75 metros cuadrados y una construcción autorizada de 1,009.15 metros cuadrados.

V. Ficha Ambiental, conforme al formato oficial y proporcionando la información que en la misma se solicita, sólo para las solicitudes de construcciones Tipo 4a, 4b, y 4c, con base a la información que se proporcione en ésta documental la Dirección General de Desarrollo Verde determinará si es necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutivo de la autoridad competente);

- Presenta la **Ficha Ambiental** recibida en fecha 26-veintiséis de enero de 2024-dos mil veinticuatro, por la Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el giro de Tienda de Conveniencia, ubicado en **Avenida Rodrigo Gómez número 6830, Colonia Valle del Topo Chico** en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2 [REDACTED] en donde **no indica requerir la presentación del Manifiesto de Impacto Ambiental.**
- Presenta Lineamiento Técnico Ambiental-4/25 con Oficio Número **GDV/482/25** de fecha 01-primer de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en el cual se establecen disposiciones establecidas en la Norma estatal NAE-SDS-002-2019, mismas que se describen más adelante de la presente Resolución.

VI. Cédula Única Catastral, (con fecha de expedición no mayor a 3 meses), cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de fraccionamientos y/o colonias autorizadas. Se solicita con el fin de la cesión de áreas al municipio;

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000376-24-02

OFICIO No. SDU/00317/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

VII. En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato 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; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD (Disco Compacto).

VIII. Los demás que el Ayuntamiento establezca en disposiciones de carácter general que tengan relación con las construcciones.

- Presenta copia simple de Permiso de Tala y/o Derribo de Árbol con número PAR-000082-25 y Oficio Número SDU/01659/2025 de fecha 04-cuatro de abril de 2025-dos mil veinticinco, en el cual se autoriza la tala y/o derribo de árbol, consistente en 01-un espécimen comúnmente conocido como RETAMA (Especie: Parkinsonia Aculeata) y 01-un espécimen comúnmente conocido como MEZQUITE (Especie: Prosopis Glandulosa), mismos que se encuentran ubicados en el interior del domicilio situado en la Avenida Rodrigo Gómez número 6830, Colonia Valle del Topo Chico en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral número [REDACTED] en el cual se establecieron Lineamientos Ambientales; así mismo, se requirió la reposición de 06-seis árboles al vivero Municipal.

La solicitud de autorización de la construcción se puede realizar en forma impresa o mediante los Servicios Digitales, en esta solicitud el interesado manifestará 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.

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 se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el RESULTANDO PRIMERO Inciso A) numerales 4, (3, 6, 8, 9) y 5 respectivamente de la presente resolución.

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 con el documento descrito en el **RESULTANDO PRIMERO** inciso A) numeral adicional fracción IV de la presente Resolución.

V. Pago de derechos correspondientes;

- Deberá anexar 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,
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el **RESULTANDO PRIMERO** inciso A) numeral 1, 4, 4, 5 y 3 respectivamente, de la presente Resolución.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 3 del presente Dictamen.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (ampliación).

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 09-nueve fotografías impresas del predio a color (05-cinco fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores).

IX. Alineamiento Vial;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000376-24-02

OFICIO No. SDU/00317/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el **RESULTANDO PRIMERO** inciso A) numeral 7 de la presente Resolución.

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

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

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

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el **RESULTANDO PRIMERO** inciso A) numeral 10 de la presente Resolución.

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

- No aplica, toda vez que el trámite 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 metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;

- No aplica, toda vez que de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad el giro solicitado se encuentra Permitido.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el **RESULTANDO PRIMERO** inciso A) numeral adicional fracción V de la presente Resolución

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de **recibo de pago** número de recibo **folio 3170000036133** de fecha 11-once de diciembre de año 2024-dos mil veinticuatro expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 1,823.97(mil ochocientos veintitrés pesos 97/100 M.N.), con; donde se le asignó el expediente L-USDE-000376-24-02 al expediente catastral **2**

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a 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;

Handwritten signatures and initials in blue ink.



- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el **RESULTANDO PRIMERO** inciso **A)** Numeral Adicionales fracción III de la presente Resolución.

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.

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el **RESULTANDO PRIMERO** inciso **A)** numerales adicional fracción IV de la presente Resolución.

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

- Presenta **Carta Responsiva** de fecha 02-dos de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, signada por el **ARQ. JUAN GERARDO CORONADO DE LEÓN**, con Cedula Profesional Número **4392846**, en la cual se hace responsable como **Director Responsable de Obra**, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Rodrigo Gómez, Numero 6830, Colonia Valle del Topo Chico en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**
- Presenta **Carta Responsiva** signada por el **3** con Cedula Profesional Número **3132311**, en la cual se hace responsable como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálculo y Planos Estructurales**, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Rodrigo Gómez sin número, Colonia Valle del Topo Chico en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**
- Presenta **Carta Responsiva** de fecha noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, signada por el **3** con Cedula Profesional Número **8543260**, en el cual menciona ser el **Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos**, , en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Rodrigo Gómez sin número. Colonia Valle del Topo Chico en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **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.

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante CD (Disco Compacto).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000376-24-02

OFICIO No. SDU/00317/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

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.

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 **RESULTANDO PRIMERO** inciso A) numerales 4, 4, 1 y 3 respectivamente e inciso C) fracciones XV y XVI de la presente Resolución.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el **RESULTANDO PRIMERO** inciso A) numeral 3 de la presente Resolución.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Ampliación).

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 el supuesto establecido en este requisito.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, constancias y documentos relativos a la propiedad del predio en cuestión, necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los Artículos 316 fracciones de I a la V y 325 fracciones de la I a la VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 3 y 20 Puntos del 1 al 14 y fracciones adicionales I al VIII del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículo 162 fracciones I a la XIX del Reglamento Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentos y disposiciones de carácter general, y

Handwritten notes:
x
8. ✓
np



CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 115 fracción V inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 86, 89, 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 y IX del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; Artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148, 308 fracción IV y X, 314, 315 fracción II y III, 316, 318, 319 fracciones I a IV, 326, 399 y 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1 y 3 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 4 fracción II, 5, 17, 21, 22 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. 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-ocho de Julio de 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

TERCERO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E-05 A** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, se encuentran en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO SAN BERNABE** dando frente a la Avenida Rodrigo Gómez zona clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, donde el uso solicitado para **2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA** se considera como **PERMITIDO**.

Cabe mencionar y tomando en cuenta que el predio en cuestión **cuenta con la autorización de Licencia Municipal de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación (Regularización y Ampliación) en estación de Presión de Gas, Previamente autorizada**, emitida en fecha 02-dos de junio de 2023-dos mil veintitrés dentro del **Expediente Administrativo Número L-000188-21, le genera un derecho reconocido a su favor**, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, 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: "... 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, Nuevo León, en su **ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO**, que establece: "... 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.

CUARTO. VERIFICACIÓN OCULAR. De acuerdo a el acta de verificación realizada en fecha 17-diecisiete de enero de 2025-dos mil veinticinco, por el Arquitecto Aarón I. Herrera Cabral personal adscrito a esta Secretaría, en la cual se hace constar que:

- "... el uso de suelo que actualmente presenta el predio es de estación de presión de gas y al momento de la visita verificando el área se observó que aún no presenta algún avance de construcción o remodelación referente a lo presentado en planos arquitectónicos presentados, el área a construir se encuentra baldío.
- Todavía no existe alguna construcción la cual cotejar referente a las plantas arquitectónicas del plano 2 de 2 presentado, el área proyectada en sitio se encuentra baldío.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000376-24-02

OFICIO No. SDU/00317/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

- El plano tiene proyectado 8 cajones de estacionamiento incluyendo el de discapacitados y 1 espacio para bicicletas, los cuales todavía no hay construcción de los mismos, pero cuenta con el espacio correspondiente para su ejecución.
- Se anexa microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes.
- Se anexan fotos del exterior del inmueble y de su entorno.

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

| DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO | |
|---------------------------------------|--------------------|
| DATOS DE CONSTRUCCIÓN | |
| M2 de Construcción Autorizada | 1,009.15 M2 |
| M2 de Construcción por Ampliar: | 168.55 M2 |
| M2 de Construcción total: | 1,177.70 M2 |
| DATOS DE USO DE EDIFICACIÓN | |
| M2 Autorizados: | 1,009.15 M2 |
| M2 por Ampliar: | 168.55 M2 |
| M2 de Edificación Total: | 1,177.70 M2 |
| Número de cajones de estacionamiento: | 20-cajones |

SEXTO. CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO.

| CUADRO DE AREAS | | | | |
|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NIVELES | M2 AUTORIZADOS | M2 POR AMPLIAR | M2 TOTALES | DESGLOSE DE AREAS |
| PLANTA BAJA | 1,009.15 | 168.55 | 1,177.70 | Estación presión de gas, tienda de conveniencia y área de estacionamiento para 20-cajones (18-cajones estándar y 02-cajones para discapacitados) |
| TOTAL | 1,009.15 | 168.55 | 1,177.70 | |

SÉPTIMO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO A LOS ANTECEDENTES PRESENTADOS. Así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en un **SCU-SUBCENTRO URBANO** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al inmueble identificado con el expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

| SUPERFICIE A DICTAMINAR: 9,966.75 M2 | | | | | |
|-----------------------------------------------|--------|-----------|----------|----------|---------|
| LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS | NORMA | | PROYECTO | | OPINIÓN |
| | COEF | M2 | COEF | M2 | |
| C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo) | 0.75 | 7,475.06 | 0.12 | 1,177.70 | Cumple |
| C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) | 10.0 v | 99,667.50 | 0.12 | 1,177.70 | Cumple |

| | | | | | |
|------------------------------------|------|----------|------|----------|--------|
| Área Libre | 0.25 | 2,491.69 | 0.88 | 8,789.05 | Cumple |
| C.A.V. (Coeficiente de Área Verde) | 0.15 | 1,495.01 | 0.15 | 1,528.17 | Cumple |

OCTAVO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

| ESTACIONAMIENTO (GIRO) | 1 CAJÓN POR CADA | | PROYECTO | | SOLUCIÓN | OPINIÓN |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|----------|------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------|
| | CANTIDAD | UNIDAD | M2 | REQUIERE | | |
| De acuerdo a los antecedentes presentados dentro del expediente número L-000188-21 para Estación de Presión de Gas se requieren: 04-cajones | | | | | 20-cajones (18-cajones estándar y 02-cajones para discapacitados) | SI CUMPLE |
| TIENDA DE CONVENIENCIA | 1-CAJÓN | 25.00 M2 | 85.40 m2 | 3-cajones | | |
| TOTAL | | | | 7-CAJONES | | |

NOVENO. ALINEAMIENTO VIAL.

- Presenta Solicitud de Trámite de Alineamiento Vial de fecha 25-veinticinco de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, dentro del expediente administrativo **PT-ALVI TV No. 000748/24**, respecto al predio ubicado en Avenida Rodrigo Gómez, Numero 6830, Colonia Valle del Topo Chico en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] en la cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, señala que en los estudios de Vialidad **SÍ** se preve la modificacion del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, para la Avenida Rodrigo Gómez deberá de respetar un ancho total de 30.00 metros, 15.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio. Para la Avenida Las Selvas deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio. Deberá respetar ochavo con radio de giro de 3.00 metros en la esquina formada por la intersección de estas vialidades.

DÉCIMO. DICTÁMENES INTERNOS.

- Presenta **Lineamiento Técnico Ambiental-4/25** con Oficio Número **GDV/482/25** de fecha 01-primeros de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en el cual se establecen disposiciones establecidas en la Norma estatal NAE-SDS-002-2019, mismas que se describen más adelante de la presente Resolución.
- Mediante oficio número **PRT/041/2025** de fecha a los 17-diecisiete de enero de 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnica respecto a la materia de VIALIDAD**, conforme a la información presentada por el solicitante, referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000376-24-02

OFICIO No. SDU/00317/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

- Mediante oficio número **PRT/027/2025** de fecha a los 22-veintidos de enero de 2025- dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **OPINIÓN TÉCNICA ESTRUCTURAL**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, y se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los Artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.

UNDÉCIMO. DICTÁMENES EXTERNOS.

- Mediante copia simple de oficio **SSPCDPC/D/709/24** expedido dentro del expediente de No. **PC/766/21/24**, Tarjeta Folio No. **187/24** de fecha 20-veinte de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, Nuevo León, y después de realizar una inspección y revisión por personal adscrito a dicha Dirección, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en materia de Protección Civil para el Uso de Tienda de Conveniencia, emite un **Dictamen de Lineamientos de Seguridad** a implementar para el **PROYECTO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA) EN ESTACIÓN DE PRESIÓN DE GAS, PREVIAMENTE AUTORIZADA**, para el predio ubicado en Avenida Rodrigo Gómez sin número, Colonia Valle del Topo Chico en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] ²

DUODÉCIMO. OPINIÓN TÉCNICA. Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E05 A** 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 NORTE, DISTRITO URBANO SAN BERNABE** dando frente a la Avenida Rodrigo Gómez en una Zona Clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, en donde el uso solicitado para **2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA** es considerado como **PERMITIDO**. Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con la autorización de **Licencia Municipal de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación (Regularización y Ampliación) en estación de Presión de Gas, Previamente autorizada**, emitida en fecha 02-dos de junio de 2023-dos mil veintitrés dentro del **Expediente Administrativo Número L-000188-21**, **le genera un derecho reconocido a su favor**, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, 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: "... 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, Nuevo León, en su **ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO**, que establece: "... 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, por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

a) **En cuanto a la Construcción queda condicionado a lo siguiente:**

Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la **documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 al 2 de 2)**, la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexo e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA TIENDA DE CONVENIENCIA EN ESTACIÓN DE PRESION DE GASP REVIAMENTE AUTORIZADA** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años** computados a **partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo**;
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación 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 la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. 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 del Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000376-24-02

OFICIO No. SDU/00317/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.

14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 2 al 2 de 2)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **TIENDA DE CONVENIENCIA EN ESTACIÓN DE PRESIÓN DE GAS PREVIAMENTE AUTORIZADA.**
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **07 - cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 20-cajones (18-cajones estándar y 02-cajones para discapacitados)**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto y 3.80 x 5.00

metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.

5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **1,495.01 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
6. 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.
7. 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).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. 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.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. 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.
12. 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.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. 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.
16. 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.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. 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.
19. 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.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. 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.
22. 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.
23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000376-24-02

OFICIO No. SDU/00317/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

25. 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.

c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/482/2025 y dictamen LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-4/25 de fecha a 1-primero de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere a lo siguiente:

Durante la Etapa de ampliación. -

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

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de ampliación (numeral 6.1 del NAE).
2. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 del NAE).
3. Los residuos provenientes de la ampliación 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, y los de manejo especial o sólidos urbanos de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento; privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen. Además, deberá observar y cumplir los puntos que resulten aplicables del apartado 6 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el estado de Nuevo León.
4. Deberá observar y cumplir los puntos de los apartados 7 y los que resulten aplicables del apartado 8, de la NAE-SMA-008-2022, antes citada.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, 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 08:00 a 17:00 horas.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).

8. En caso de que los residuos de la ampliación sean igual o arriba de 80 m2 deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o algún otro material o residuo particulado, a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de demolición los derramen o dispersen material particulado en la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 del NAE).
10. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 del NAE).
12. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
14. En caso que se generen lodos producto de la actividad de la ampliación, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 del NAE).
15. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos (numeral 7.4.3.1 del NAE).
16. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o cualquier otro material o residuos, a fin de evitar la dispersión de polvos, al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de ampliación que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 del NAE).
17. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 NAE).
18. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas). (numeral 6.1 del NAE).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000376-24-02

OFICIO No. SDU/00317/2026

**Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio**

19. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 61.1.5.1 del NAE).
20. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).
21. Antes de iniciar y durante las actividades de la ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
22. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).
23. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (numeral 6.1 del NAE).

Durante la etapa de operación. -

Generales

24. Deberá elaborar y ejecutar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris, agua no potable, evitando encharcamiento. (numeral 8.1.7.2 del NAE).
25. Podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.3 del NAE).
26. Deberá seguir dando cumplimiento al oficio núm. ASEA/UGSIVC/0696/2020 con fecha de enero de 2020, emitido por la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos (ASEA).
27. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio. (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

Impacto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

28. 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 08:00 a 15:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

29. En caso de Utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del RPA e IUM).
30. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Suelo

31. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o pueda afectar su integridad (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
32. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).
33. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 68 del RPA e IUM).
34. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del artículo 74 del RPA e IUM).
35. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

Emisiones al Aire

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

Contaminación del Agua

37. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
38. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento y, con relación a las actividades en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento y, con relación a las actividades de tienda de conveniencia, cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y con lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2022, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024.
39. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.
40. 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000376-24-02

OFICIO No. SDU/00317/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

41. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
42. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de los tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento.
43. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública, deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (Artículo 77 del RPA e IUM).
44. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
45. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

46. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PAR-082-25 el cual deberá reponer 6-árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro de tronco que deberán ser plantados en el sitio.
47. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 15-quince árboles nativos con dimensiones de ser de al menos 02-pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.30 m de altura(de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI), además deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 05-cinco árboles, por lo que deberá contar en total en el sitio con 26 árboles debiendo garantizar la existencia y subsistencia de los individuos por al menos dos años como mínimo y en caso de no subsistir deberá reponerlos en el sitio hasta asegurar la supervivencia y adaptación de los individuos (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

48. 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.
49. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar las verificaciones necesarias para 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.

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

Mediante oficio número **PRT/041/2025**, de fecha 17-diecisiete días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco se emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de dos planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad 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 y tomando en cuenta que esta Dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el Artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y Artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- El predio cuenta con afectación vial por ambas vialidades colindantes, las cuales están previstas dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.
- 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. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.5 metros.
- Se deberán disponer de cajones 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 y cumplir con lo indicado en los Artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y tomando en cuenta la jerarquía vial de la avenida Rodrigo Gómez, los cajones propuestos colindantes a esta vialidad



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000376-24-02

OFICIO No. SDU/00317/2026

**Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio**

deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metros desde el límite de propiedad (o alineamiento vial) hacia el interior del predio.

- Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual señala que, en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, cumpliendo en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.
- El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- El acceso vehicular (entrada y salida) 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.
- Debido a las características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.50 metros de longitud.
- De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, Nuevo León, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
- El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel

en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico de cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considerará como **FACTIBLE** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo y queda vinculada 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 sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta 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, Nuevo León, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

e) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/027/2025 de fecha 22-veintidos de enero de 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000376-24-02

OFICIO No. SDU/00317/2026

**Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio**

- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, 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 analizar por esta 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, Nuevo León, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León 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, 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, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

f) 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000376-24-02

OFICIO No. SDU/00317/2026

Asunto: Licencia de Construcción y
Uso de Edificación para Comercio

- 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

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

- Mediante oficio SSPCDPC/D/709/24 con número de expediente número PC/766/21/24, Tarjeta Folio N° 187/24 de fecha 20-veinte de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil Monterrey emitió las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de **TIENDA DE CONVENIENCIA** a ubicarse en la Avenida Rodrigo Gómez Numero 6830, Colonia Valle del Topo Chico, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** 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 una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014; así como en los Artículos 314, 316 fracciones de I a la V, 323 y 325 fracciones de la I a la VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 3 y 20 Puntos del 1 al 14 y fracciones adicionales I al VIII del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 1, 2, 3, 160 y 162 fracciones I a la XIX del Reglamento Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás relativos de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 100 fracciones V y L, 101 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; se

ACUERDA

PRIMERO: Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA) EN ESTACIÓN DE PRESIÓN DE GAS, PREVIAMENTE AUTORIZADA**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA RODRIGO GÓMEZ NO. 6830, DE LA COLONIA VALLE DEL TOPO CHICO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** con una superficie total de **9,966.75 metros cuadrados**, con una construcción autorizada de **1,009.15 metros cuadrados**, una construcción por ampliar de **168.55 metros cuadrados**, dando un total de construcción de **1,177.70 metros cuadrados**; con un área de uso de edificación autorizada de **1,009.15 metros cuadrados**, un área de uso de edificación por ampliar de **168.55 metros cuadrados**,

dando un total de 1,177.70 metros cuadrados de Uso de Edificación, e identificado con el expediente catastral 70) 46-641-002 y expediente administrativo número L-USDE-000376-24-02.

SEGUNDO: Que en base al Plano de Zonificación Secundaria **E-05 A** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO** [REDACTED] clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, donde el uso solicitado para **2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA** se considera como **PERMITIDO**.

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

CUARTO. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente, para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del Artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en correlación con el **Artículo 159** del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

QUINTO. 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.

SEXTO. Que con fundamento en el **Artículo 402** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los Artículos 245, 249, 385 y 387 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

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

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

NOVENO. De acuerdo a lo establecido en el **Artículo 319** fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, **la Licencia de Construcción** tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y **Artículo 327** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de



Gobierno de Monterrey



Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000376-24-02
OFICIO No. SDU/00317/2026
Asunto: Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Comercio

Nuevo León, el cual a la letra dice: *la licencia de uso de edificación* perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

DÉCIMO. Expídase la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA) EN ESTACIÓN DE PRESIÓN DE GAS, PREVIAMENTE AUTORIZADA, 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 C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----


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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027


SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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


LIC. RODRÍGO HIRAM TODD LÓZANO
DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

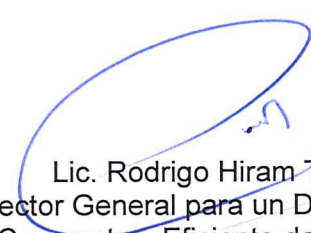

SCS / OCRA / JEGH / GIM / VECA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Luis Angel Pina Fonseca en su carácter de apoderado siendo las 12:14 horas del día 09 del mes de Febrero del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Rubén Porcel Delgado
FIRMA 
No. DE GAFETE 242614

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Luis Angel Pina Fonseca
FIRMA 
IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

| CLASIFICACIÓN PARCIAL | | |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INFORMACIÓN CONFIDENCIAL | Expediente | L-USDE-000376-24-02 |
| | Fecha de Clasificación | 05 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 | |
| | Periodo de Reserva | |
| | Fundamento Legal | |
| | Ampliación del periodo de reserva | |
| | Fundamento Legal | Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. |
| | Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia | Acta 03-2026 Ordinaria |
| | Fecha de Desclasificación | |
| | Confidencial | 1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Credencial de Elector, 6. Número de Póliza |
| | 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. |