



**INSTRUCTIVO**

A LOS C.C. [REDACTED] (PROPIETARIOS)  
Y C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE  
CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V. (ARRENDATARIA)  
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:  
EDISON No. 1235 NORTE EN LA COLONIA TALLERES  
DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.  
Presente. -

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro.-----  
VISTO, el expediente administrativo L-000061-21, formado con motivo de la solicitud presentada el 17-diescisiete de marzo de 2021-dos mil veintiuno, por los C.C. [REDACTED] como propietarios y Luis Ángel Piña Fonseca, apoderado legal de "Cadena Comercial Oxxo", S.A. de C.V., en su carácter de arrendataria de los inmuebles ubicados en la calle PLUMBAGO S/N EN LA COLONIA BARRIO MIRASOL, SECTOR 2 EN ESTA CIUDAD e identificados con los expedientes catastrales número 70)86-053-023 y 86-053-024, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIAS DE USO DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA); respecto de los inmuebles antes mencionados, los cuales cuentan con una superficie de 250.00 metros cuadrados cada uno y juntos generan un total de 500.00 metros cuadrados, donde se requiere realizar una construcción total de 224.24 metros cuadrados.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo citado al rubro, y

**RESULTANDO**

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I, II, III, IV y X, 311 fracciones I, II, y III, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 316 fracciones I a V y 325 fracciones I a VIII de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey; artículos 160, 160 BIS, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

A) Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

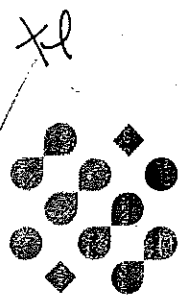
I, II y III Inciso a). - Solicitud correspondiente.

Gobierno de Monterrey  
2021 2024

1/28

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO URBANO,  
COMPACTO Y RESILIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

16379



• Presenta **Solicitud de trámite** firmada por los C.C. [REDACTED] en su carácter propietarios de los lotes 23 y 24 respectivamente, y como Titular de las licencias la Sociedad denominada **CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.**, representada por su apoderado legal Luis Ángel Piña Fonseca, respecto de los predios ubicados en la calle Plumbago sin número, Colonia Barrio Mirasol sector 2, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales 70) 86-053-023 y 86-053-024, a través de la cual solicitan la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia)**, así mismo firmada dicha solicitud, por el Director Responsable de Obra el Ingeniero Civil [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha del mes de febrero del año 2021-dos mil veintiuno.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a), fracción II, inciso a) y fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Artículo 160 Bis., fracción I, y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

**I, II y III. Incisos b). - Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de factibilidad. Pago de derechos correspondientes.**

• Presenta copia simple de acta fuera de Protocolo número **45,961/2001**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, México, a los 02-dos días del mes de marzo de 2001- dos mil uno, ante la fe del Licenciado Cruz Cantú Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, en donde manifiestan que ratifican todas y cada una de las partes de la **Escritura número 2660**-dos mil seiscientos sesenta con fecha del 08-ocho días del mes de febrero de 2001-dos mil uno en donde celebran un **Contrato de Transmisión de dominio de un bien inmueble** en la cual la C. [REDACTED] figura como la **Adquirente** de un predio ubicado la calle Plumbago sin número, Colonia Barrio Mirasol sector 2, identificado con el número de expediente catastral **65-053-023\***. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito bajo el Número 333, Volumen 67, Libro 7, Sección I Propiedad, Unidad Escobedo, en fecha 18-dieciocho días del mes de enero de 2002-dos mil dos.

\*Actualmente el predio cuenta con el número de expediente catastral **70)86-053-023**, al pasar a formar parte del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de acuerdo al recibo oficial folio 396C-9149, respecto del pago del impuesto predial del predio referido.

• Presenta copia simple de acta fuera de Protocolo número **46,068/2001**, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, México, a los 16-deciseis días del mes de marzo de 2001- dos mil uno, ante la fe del Licenciado Cruz Cantú Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, en donde manifiestan que ratifican todas y cada una de las partes de la escritura número 2661-dos mil seiscientos sesenta y uno, con fecha del 08-ocho días del mes de febrero de 2001-dos mil uno en donde celebran un **Contrato de Transmisión de dominio de un bien inmueble** en el cual el C. [REDACTED] como la **Adquirente** de un predio ubicado la calle Plumbago sin número, Colonia Barrio Mirasol sector 2, identificado con el número de expediente catastral **65-053-024\***, Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito bajo el Número 334, Volumen 67, Libro 7, Sección I Propiedad, Unidad Escobedo, en fecha 21-veintun días del mes de enero de 2002-dos mil dos.

\*Actualmente el citado predio, cuenta con el número de expediente catastral **70)86-053-024**, al pasar a formar parte del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de acuerdo al recibo oficial folio 396C-9551, respecto del pago del impuesto predial del predio referido en esta Ciudad.

• Presenta acta número **18,338** -dieciocho mil trecientos treinta y ocho, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León ante la fe del Licenciado Federico Lama Bremer, Corredor Público Número-35-treinta y cinco para esa plaza de fecha 29-veintinueve días del mes de octubre de 2020-dos mil veinte, hace constar que: se celebra un **contrato de arrendamiento** de



fecha 15-quince días del mes de septiembre de 2020-dos mil veinte, en el que actúan por una parte los C.C. [redacted] como **Arrendadores** y por otra parte **CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V.** representada por el C. Rafael Garza Acuña, como **Arrendatario**, con vigencia de 20-veinte años, contados a partir del día 15-quince del mes de septiembre de 2020-dos mil veinte, para los predios ubicados en la calle Plúmbago sin número, Colonia Barrio Mirasol sector 2, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales 70) 86-053-023 y 86-053-024.

- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente, son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.
- Presenta copia simple de **recibo de pago por concepto de inicio de trámite de la licencia de uso de suelo y licencia de uso de edificación**, por la cantidad de \$4,817.96 (cuatro mil ochocientos diez y siete pesos.96/100 M.N.), con número de recibo folio 3470000054027 de fecha 17-diecisiete días del mes de marzo del año 2021- dos mil veintiuno, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente administrativo L-000061-21 a los expedientes catastrales 70) 86-053-023 y 86-053-024.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción II y IX y Artículo 164, fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

**I, II y III. Incisos c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:**

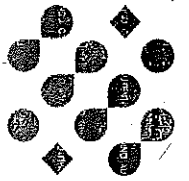
- Presenta copia simple de **escritura pública número 29,953-** veintinueve mil novecientos cincuenta y tres, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos a los 17-diecisiete días del mes de diciembre de 1991- mil novecientos noventa y uno, ante la fe del licenciado Jesús Montaña García, Notario Público en ejercicio en este Municipio, Titular de la Notaría Pública número 60- sesenta, que contiene el **Cambio de la denominación de la sociedad denominada "Impulsora de Mercados en Sonora", S.A. de C.V. a "Cadena Comercial OXXO" S.A. de C.V.**, la cual se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, primer Distrito bajo el número 3123, Folio -(sic), volumen 197-63, Libro 4 Tercer auxiliar: Actos y Contratos Diversos, Sección de Comercio de fecha 04-cuatro días del mes de junio de 1992-mil-novecientos noventa y dos.
- Presenta copia simple de **escritura pública número 36,715** -treinta y seis mil setecientos quince, en el Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León a los 13-trece días del mes de julio del 2015-dos mil quince, ante la fe del Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, Titular de la Notaría Pública Número 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, en el cual el C. Javier Arroyo Guerra, en representación como Delegado del Consejo de Administración de la Sociedad denominada "Cadena Comercial OXXO" S.A. de C.V., ocurre a un **OTORGAMIENTO DE PODERES NO DELEGABLES** en favor de los C.C. Daniel Rocha Morales, David Orlando Moreno Vázquez, Jorge Adrián Rodríguez Rodríguez, Luis Ángel Piña Fonseca, Mirthala Nohemí Requena Romo, Yair Guadalupe Lozano Martínez y Zelim Israel Flores Torres, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey bajo el Folio Mercantil Electrónico número 17327\*9, control interno.50 de fecha 16-dieciseis días del mes de julio de 2015- dos mil quince.

- Presenta copia simple de **Escritura Pública número 7,770-** siete mil setecientos setenta, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 01-primer día del mes de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, ante la fe del Licenciado Francisco F. Garza Zamudio, Titular de la Notaría Pública Número 32-treinta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN  
DESARROLLO URBANO Y  
CONTRATO Y ECONOMÍA  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

16380

ORIGINAL SEDUFCO MONTERREY



en el Estado, comparece el C. [REDACTED] 1 quien en su carácter de Delegado de la Sesión del Consejo de Administración de la empresa "Cadena Comercial OXXO" S.A. de C.V., otorga en Favor de **Alan Misael Rojas Sánchez**, Brenda Elizabeth Treviño Alvarado, Karla Deyanira García Cortés y Mónica Gabriela Garza Jarero, los siguientes **poderes no delegables** de Poder general para pleitos y cobranzas y especial para querellas y denuncias. inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey bajo el Folio Mercantil Electrónico número 17327\*9 control interno 55 de fecha 09-nueve días del mes de noviembre de 2016- dos mil dieciséis.

- Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Luis Ángel Piña Fonseca** con código de identificación [REDACTED] 3 (Apoderado Legal de "Cadena Comercial OXXO" S.A. de C.V).
- Presenta copia simple de **identificación oficial** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Alan Misael Rojas Sánchez** con código de identificación [REDACTED] 3 (Apoderado Legal de "Cadena Comercial OXXO" S.A. de C.V)

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III incisos c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

**I, II y III. Incisos d). - Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.**

- Presenta **plano de localización** incluido en el plano arquitectónico, de los inmuebles ubicados en la calle Plumbago sin número, Colonia Barrio Mirasol sector 2, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales 70) 86-053-023 y 86-053-024.
- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso d), II inciso d) y III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción V y IX, y artículo 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

**I, II y III. Incisos e). - Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.**

- Manifiesta en **solicitud y plano del proyecto, el uso de suelo** para los predios ubicados en la calle Plumbago sin número, Colonia Barrio Mirasol sector 2, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales 70) 86-053-023 y 86-053-024.

Monterrey  
2021-2024

4/28

SECRETARÍA GENERAL PARA UN  
MONTERREY MÁS PROGRESIVO,  
CÍVIL Y SOSTENIBLE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible





- Presenta **plano oficial** (1 de 1) del proyecto correspondientes al trámite de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GÉNERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA)**, para los predios ubicados en la calle Plumbago sin número, Colonia Barrio Mirasol, sector 2, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales 70) 86-053-023 y 86-053-024, los cuales contienen: plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel; planta arquitectónica, 4-cuatro elevaciones, 2-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I inciso e), II inciso e) y III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis, fracción V y artículo 164, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

**I y III. Inciso f). - Pago de derechos correspondientes. Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.**

- El requisito referente al **pago de derechos**, es requerido a su vez en la fracción III inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

- En cuanto al **Estudio de Movilidad**, este requisito cabe señalar que no aplica, toda vez que el que el proyecto arquitectónico presentado no tiene un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento y el predio pertenece a un Fraccionamiento previamente autorizado denominado Barrio Mirasol Sector 2; respecto del cual se encuentra anexo en el presente, copia del Plano, por el cual se aprobó por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Nuevo León, la Modificación al Proyecto Ejecutivo, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Número 369, Volumen 37, Libro 4, Sección Auxiliar; en fecha 12-doce días del mes de julio del año 1998-mil novecientos noventa y ocho.

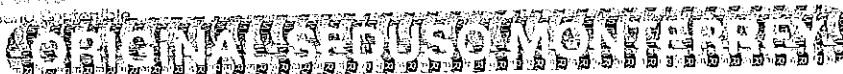
Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, inciso f) y III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Artículo 160 Bis Fracción IX y Artículo 164 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

**I y III. Incisos g). - Pago del impuesto predial al corriente. Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.**

- Presenta copia simple de impresión de **recibo de pago del impuesto predial** número 396C-9149 de fecha 25-veinticinco días del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la calle Plumbago sin número, Colonia Barrio Mirasol sector 2, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con número de expediente catastral 70)86-053-023.

- Presenta copia simple de impresión de **recibo de pago del impuesto predial** número 396C-9551 de fecha 31-treinta y un días del mes de enero del año 2024- dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial correspondiente al año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la calle Plumbago sin número, Colonia Barrio Mirasol sector 2, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado , con número de expediente catastral 70)86-053-024.

- En cuanto al **Estudio de impacto ambiental**, del otorgamiento del dictamen de Lineamientos Técnicos Ambientales LTA-000060/2021, emitido por la entonces Dirección de Ecología adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con



• número de oficio 0647/2021 de fecha a los 23-veintitrés días del mes de marzo del año 2021-dos mil veintiuno, no se deduce el requerimiento de dicho estudio para los predios ubicados en la calle Plumbago sin número, Colonia Barrio Mirasol sector 2, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales 70) 86-053-023 y 86-053-024, para el giro de Tiendas de Conveniencia, indicando los lineamientos en materia ambiental correspondientes.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I inciso g) y fracción III inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y Artículo 160 Bis, fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**III. Inciso h). - Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.**

• No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico e Hidrológico, de acuerdo al visor del mapa del Atlas de Riesgo Nuevo León (se anexa imagen del visor) y de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**III. Inciso i). - Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

• No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido, con lo señalado en el Artículo 311 fracción III inciso j) de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

• No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido, con lo señalado en el Artículo 311 fracción III inciso j) de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**B) Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Monterrey, Nuevo León.**

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.
- V. Presentar plano de localización del predio
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (A), y requerida a su vez en las fracciones I, II y III en sus respectivos incisos a), b), c), d), f) y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**VI). - 4 fotografías exteriores del predio.**

• Presenta 06-seis fotografías exteriores y 11-once fotografías interiores, impresas a color del predio, dando cumplimiento al artículo 160 Bis, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

6/28



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

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

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

- El giro solicitado es considerado como Condicionado por ubicarse en una zona clasificada como HMM-Habitacional Mixto Medio por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que presenta levantamientos de usos de suelo de los predios colindantes.

**C) Para el trámite de licencia de construcción (Obra Nueva), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:**

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

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

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una Obra Nueva de construcción de 224.24 metros cuadrados, se considera como construcción TIPO 4a.

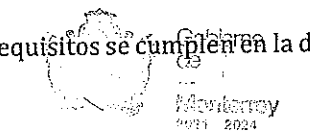
Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Obra Nueva de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 20, el cual establece que: "...Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:"

Considerando lo anterior, le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 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 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;
3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.
4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.
5. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente.

- Estos requisitos se cumplen en la documentación descrita en el apartado II cumplimiento de requisitos inciso A), y requerida

7/28



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
16382

ORIGINAL FIRMADO Y ENVIADO



a su vez en la fracción I, II y III incisos a); fracción III inciso e); fracción I, II y III incisos b), c); fracción III inicio g); del presenta dictamen.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

**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** de fecha del mes de febrero del año 2021- dos mil veintiuno, realizada y signada por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de febrero del año 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio predios ubicados en la calle Plumbago sin número, Colonia Barrio Mirasol sector 2, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales 70) 86-053-023 y 86-053-024.

**7. Alineamiento Vial.**

- Presenta original del **Alineamiento Vial**, con número de expediente administrativo **TV No. 000508/20** de fecha a los 15- quince días del mes de diciembre del año 2020- dos mil veinte, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto al predio ubicado en la calle Plumbago sin número, Colonia Barrio Mirasol sector 2, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales 70) **86-053-023 y 86-053-024**, en el cual se indica que **si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio**, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para las calles Albahaca y Plumbago y **respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina que componen ambas calles.**

**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** de fecha del mes de febrero del año 2021- dos mil veintiuno, realizada y signada por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de febrero del año 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para los predios ubicados en la calle Plumbago sin número, Colonia Barrio Mirasol sector 2, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales 70) **86-053-023 y 86-053-024.**

**9. Estudio de mecánica de suelos.**

- Presenta **estudio de Mecánica de Suelos** de fecha a del mes de febrero del año 2021- dos mil veintiuno, realizada y signada por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de febrero del año 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio predios ubicados en la calle Plumbago sin número, Colonia Barrio Mirasol sector 2, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales 70) **86-053-023 y 86-053-024.**

**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 No. **SAY-PCM/D/917/21, Expediente PC/946/19/21, Tarjeta Folio No. 170/21** de fecha 11-once días del mes de marzo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la **Dirección de Protección Civil del Estado de**





Nuevo León, manifestando las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA), para los predios ubicados en la calle Plumbago sin número, Colonia Barrio Mirasol sector 2, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales 70) 86-053-023 y 86-053-024; lo anterior para su segura operación, y como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medidas de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

• Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de la presente resolución.

13. Estudio de impacto vial.

• Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso f) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente Dictamen.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

• La zona donde se ubica el predio no es considerada de Riesgo Geológico y/o Hidrológico por lo cual no aplica lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y en la Normativa Municipal está señalado dichos estudios como "requisito de acuerdo a cada proyecto específico" para construcciones 4a, debido a las características del giro tamaño y que no está en zona de riesgo, no requiere presentar el Estudio Hidrológico y Geológico.

Deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-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 4 de fecha 15-quince días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro expedida AXA Seguros S.A. de C.V., con una vigencia del 31-treinta y un días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés al 31-treinta y un días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, como Asegurado FEMSA COMERCIO S.A. DE C.V. y/o CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V., Endoso Número RNA47024, con dirección de los Trabajos Diversas ubicaciones de las Sociedades mencionadas en la República Mexicana.

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 éste requisito.

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":

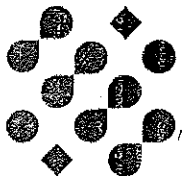
- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables,

9/28

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO URBANO, COMUNITARIO Y SOSTENIBLE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

16383

COPIA ORIGINAL DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos, cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,  
**IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;**

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en la fracción II inciso b), III inciso g) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y el apartado C) de los numerales 4, (3/6, 8, 9, 13 y 14), 5 respectivamente, de la presente.

**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 subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de dicha Licencia.

**VI. Pago de derechos correspondientes;**

• El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

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

- I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;**
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;**
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;**
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;**
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;**

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en las fracciones I inciso a), II inciso a) y III inciso a); I inciso b); I inciso c), II inciso c) y III inciso c); III inciso g) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y el apartado C) numeral 3, del presente.

**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) fracción II inciso e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de la presente.

• **No aplica**, toda vez que el predio se encuentra baldío y en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Obra Nueva).

**VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.);**

• No presenta antecedentes ya que en el presente expediente solicita en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, Licencia de Construcción para Obra Nueva y Uso de Edificación.



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

- Presenta 06-seis fotografías exteriores y 11-once fotografías interiores, impresas a color del predio

**IX. Alineamiento Vial;**

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

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

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

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, C) numeral 10 primer párrafo, del presente.

**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;**

- Este requisito se subsana con los documentos descritos en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, B) fracción VII de la presente resolución.

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

- Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, B) fracción VIII del presente.

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

- Presentó ficha ambiental recibida en fecha 29-veintinueve días del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte, ante la entonces Coordinación Monterrey Sustentable adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para el uso de Tienda de Conveniencia, en el predio ubicado en la calle Plumbago sin número, Colonia Barrio Mirasol sector 2, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales 70) 86-053-023 y 86-053-024.

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

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

**F) 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":**

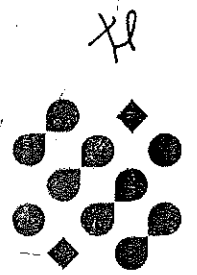
- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir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

11/28

Monterrey  
2024  
DIRECCIÓN GENERAL DE LICENCIAS  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

16384

ORIGINAL EN EL BOF DE MONTERREY



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

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en las fracciones I inciso a), II inciso a) y III inciso a); I inciso b); I inciso c), II inciso c) y III inciso c); I inciso e); III inciso e); II inciso d) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de la presente.

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

• En cuanto al plano de localización del predio, este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en la fracción I inciso d) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de la presente.  
• En cuanto al plano de la construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, E) fracción V segundo párrafo, del presente.

**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.**

• Este requisito No le aplica toda vez que la solicitud no corresponde al giro de multifamiliar.

**G) OTROS DOCUMENTOS:**

• Presenta copia simple de **recibo de pago** expedido por la **Comisión Federal de Electricidad**, como **comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones**, señalando para tal efecto en la calle Edison Norte número 1235, Colonia Talleres en Monterrey, Nuevo León, correspondiente al mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro.

• Presenta escrito y croquis de **levantamiento de números oficiales** de fecha de 03-tres días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, donde solicita la asignación del número oficial **1518**-mil quinientos dieciocho de la calle Plumbago, Colonia Barrio Mirasol Sector 2, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

• Presenta copia simple de **permiso de desmonte** número **PDE-000515-20**, oficio número 2851/20-DIEC-SEDUE, con fecha 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2020-dos mil veinte, respecto a la construcción de Tienda de Conveniencia para los perdidos ubicados en la calle Plumbago sin número, Colonia Barrio Mirasol sector 2, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales **70)86-053-023 y 86-053-024**.

• Presenta carta firmada por los C.C. [REDACTED] como **Propietarios** de los predios ubicados en la calle Plumbago s/n, Colonia Barrio Mirasol, Sector 2, con números de expedientes catastrales 70)86-053-023 y 86-053-024, con fecha del mes de marzo del año 2021-dos mil veintiuno, en donde mencionan que por ser distintos propietarios de cada uno de los predios, **no se realizará la fusión** para así salvaguardar los intereses de por medio.

**SEGUNDO. DICTAMENES INTERNOS.**

• Mediante **Oficio No. 0647/2021**, de fecha a 23-veintitrés días del mes de marzo del año 2021-dos mil veintiuno, la entonces Dirección de Ecología emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo L-000060/2021 ubicado en la calle Plumbago en la colonia Barrio Mirasol en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales 70) 86-053-023 y 86-053-024, mismos que más adelante se trasciben.

• Mediante oficio número oficio **DPT/V/129/2021**- de fecha 03-tres días del mes de mayo del año 2021- dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera

12/28



**FACTIBLE.**

• Mediante oficio número **DPTDU/E048/2021** de fecha a los 14-catorce días del mes de abril del año 2021- dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Dictamen Técnico 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 es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el 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 trascriben.

• Mediante oficio número **DPTDU/1299/2021** de fecha 10-diez días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **FACTIBLE** autorizar una **altura de 4.36** metros, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante.

**TERCERO. DICTÁMENES EXTERNOS**

• Presenta copia simple de oficio No. **SAY-PCM/D/917/21** de fecha 11-once días del mes de marzo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la **Dirección de Protección Civil de Monterrey**, por el cual otorga las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA)**, para los predios ubicados en la calle Plumbago sin número, Colonia Barrio Mirasol sector 2, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales 70) 86-053-023 y 86-053-024; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como; contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística actual; y

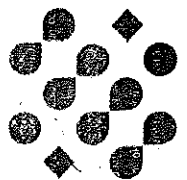
**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323 fracciones I a V, 325 fracciones I a VII, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 4 inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II punto 2.3, 15 fracción II, 19 fracciones I a IV, 28, 29, 36, 39, 43, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 20, 25, 30, 66, 67, 94, 99 fracciones I y II y 152 del

13/28

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

16385





Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91, y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

## SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO.

### ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO:

En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho días del mes de Julio del año 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15-quince días del mes de agosto del año 2014.

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, los predios en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD**, dando frente a la calle **Plumbago** y la zona es clasificada como **HMM- HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, en la cual el uso solicitado para **2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA**, se considera como **CONDICIONADO**.

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

Ahora bien, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **HMM-Habitacional Mixto Medio**, por lo tanto son aplicables los requerimientos I, II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera:

**Requerimiento I:** - De acuerdo a Inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 12-doce días del mes de abril del año 2021-dos mil veintiuno, de acuerdo a la distancia mencionadas de resguardo en dicho requerimiento y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría se constató que el lote en cuestión **Cumple** de la siguiente manera; conforme a lo mencionado en el Criterio 1 para Usos Condicionados; Por la calle **Plumbago** se encuentran **26 lotes totales (100%)**, 20 lotes corresponden a uso distinto al de habitacional unifamiliar que equivale al 76.92 % de los lotes totales; 06 lotes corresponden a uso habitacional unifamiliar que equivale al 23.08 % de los lotes totales; además de que colinda con usos diferentes al unifamiliar (con baldío por calle Albahaca y taller de bicicletas por Plumbago); por lo cual se da por satisfecha dicha predominancia; y por la calle **Albahaca** corresponde a un **CBI- Corredor de Bajo Impacto**, en su mayoría corresponden a giros de Almacén y el giro de Tienda de Conveniencia es Permitido por dicho corredor.

**Requerimiento II:** Cumple con este requerimiento toda vez que la entonces Dirección de Ecología adscrita a Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emitió **Lineamientos en materia Ambiental** mediante **Oficio No. 0647/2021 y dictamen**

14/28

Monterrey  
2021 2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



LTA-000060/2021 de fecha 23-veintitrés días del mes de marzo del año 2021-dos mil veintiuno, que son susceptibles de dar cumplimiento.

**Requerimiento III.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio DPTDU/V/129/2021 de fecha 03-tres días del mes de mayo del año 2021-dos mil veintiuno, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial.

**Requerimiento IV.:** La Dirección de Protección Civil del Monterrey, emitió Oficio No SAY-PCM/D/917/21, expediente PC/946/19/21 de fecha 11-once días del mes de marzo del año 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para tienda de conveniencia con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos, en el predio ubicado en la calle Plumbago sin número, Colonia Barrio Mirasol sector 2, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales 70) 86-053-023 y 86-053-024 a los cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

**TERCERO. INSPECCIÓN OCULAR**

De acuerdo a inspección ocular en fecha 12-doce de abril del 2021-dos mil veintiuno, realizada por Oscar Saucedo Flores, con número de gafete 117071, personal adscrito a esta secretaría, se observa lo siguiente:

1. Al momento de la inspección se observa un predio baldío vacío sin actividad de construcción y con barda perimetral existente, portón de acceso sobre la calle Plumbago.
2. El lote se detecta baldío.
3. El lote se detecta baldío aún sin definir cajones de estacionamiento.
4. Se anexa documento (microzonificación).
5. Se anexa reporte fotográfico.

**CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO**

**Datos de Construcción:**

Área por Construir: 224.24 m<sup>2</sup>  
Construcción Total: 224.24 m<sup>2</sup>

**Datos del Uso de Edificación:**

M<sup>2</sup> de Edificación por autorizar: 224.24 m<sup>2</sup>  
Edificación Total: 224.24 m<sup>2</sup>

**DESGLOSE DE ÁREAS:**

	M2 Por Construir	M2 Totales	Desglose De Áreas
PLANTA BAJA	224.24	224.24	Área de Ventas, área de Cajas, Cuarto frío, Almacén, ½ baño, Cuarto de basura, estacionamiento para 5 cajones estándar, 1 discapacitados y 1 para bicicletas, área verde.
Total	224.24	224.24	Tienda de Conveniencia

**QUINTO. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ESTACIONAMIENTO, DE CONFORMIDAD A LA MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO CONTENIDOS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025 (Vigentes).**

15/28



Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al predio identificado con los expedientes catastrales 70) 86-053-023 y 86-053-024, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

LINEAMIENTOS	Superficie a Dictaminar : 500.00 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	375.00	0.45	224.24	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.5 v	1250.00	0.45 v	224.24	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	125.00	0.55	275.76	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12	60.00	0.19	96.77	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 5 NIVELES MAXIMO		01- NIVEL		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	HASTA 4.00 METROS MAXIMO		4.36*		SI cumple

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

\*Ahora bien, de acuerdo a Oficio N° DPT 1299/2021, de fecha 10-diez días del mes de junio del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una **OPINIÓN TÉCNICA** indicando lo siguiente: en función al uso pretendido sobre el mismo, el predio ubicado en la calle Plumbago s/n, Colonia Barrio Mirasol e Identificado con los expedientes catastrales 70)86-053-024 y 023, dentro del expediente administrativo L-061/21 mediante el cual solicita la Licencia Municipal de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y uso de Edificación para Tienda de Conveniencia. Me permito manifestar lo siguiente: de acuerdo a la normativa señalada en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo, así como la indica en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la distribución arquitectónica presentada así como el giro solicitado, es factible autorizar una altura de 4.36 metros, según el plano presentado, considerando que no excede la altura máxima permitida en esa zona, sin embargo deberá cumplir con el resto de los lineamientos y requisitos necesarios de acuerdo a planes y reglamentos vigentes.

Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey "ARTICULO 132. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integran al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley", y demás Leyes, Planes y Reglamentos vigentes o que le resulten aplicables, previniéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejará de ser válida en caso de que el plano de proyecto se modifique.

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



**ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO**

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
TIENDA DE CONVENIENCIA	1-un cajón por cada 25M2 117.69 m2 /25M2 = 4.70	5 cajones	7 CAJONES (5 Cajones estándar, 1 cajón discapacitados y 1 para bicicletas)	**SI CUMPLE
<b>TOTAL</b>	<b>05-cajones</b>			

\*\*Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la Unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada.

**ALINEAMIENTO VIAL**

• La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió Alineamiento Vial TV No. 000508/20-de fecha a los 15-quince días del mes de diciembre del año 2020- dos mil veinte, respecto al predio ubicado en la calle Plumbago esquina con calle Albahaca, en la colonia Barrio Mirasol en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales 70) 86-053-023 y 86-053-024, en el cual se indica que si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para las calles Albahaca y Plumbago y respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina que componen ambas calles.

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que es viable otorgar la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIAS DE USO DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA)**; respecto de los inmuebles antes descritos; y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**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 **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIAS DE USO DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA)**; en los inmuebles ubicados en la calle **PLUMBAGO S/N EN LA COLONIA BARRIO MIRASOL, SECTOR 2 EN ESTA CIUDAD** e identificados con los expedientes catastrales número **70)86-053-023 y 86-053-024**, los cuales cuentan con una superficie de **250.00 metros cuadrados** cada uno y juntos generan un total de **500.00 metros cuadrados**, donde se autoriza la construcción total de **224.24 metros cuadrados**.

**SEGUNDO.** El Propietario, Ocupante o interesado, deberá cumplir al inicio de las actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

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

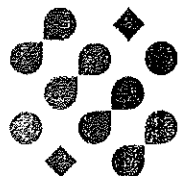
1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la **documentación gráfica Cartulina y Plano (1 de 1)**, la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo

17/28

DIRECCIÓN GENERAL DE PROYECTOS  
DE DESARROLLO URBANO Y  
ECOLOGÍA  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

16387

**ORIGINAL SEDUSO MANTENIMIENTO**



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 **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA)**, 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 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

18/28





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.

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.

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 apegue 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 1)** 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**.

4. 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.

5. 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).

6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

7. 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.

8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.

9. 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.

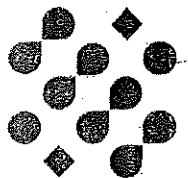
10. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan

19/28

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

16388

COPIA DE OFICIO



en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.

11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

13. 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.

14. 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.

15. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios

16. 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.

17. 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.

18. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.

19. 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.

20. 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.

21. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

23. 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 número 0647/2021 y dictamen LTA-000060/2021 de fecha 23-veintitrés días del mes de marzo del año 2021-dos mil veintiuno, realizado por la entonces Dirección de Ecología adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, el cual se refiere a lo siguiente:**

**Durante la etapa de construcción. -**

**Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE).**

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.

2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.

3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.

4. Los residuos provenientes de construcción 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, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1.2.4 del NAE.

5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCA, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, 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.

20/28



7. 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.
8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable 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).
9. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20 km/h.
10. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
11. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a 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.
12. 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).
13. 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.
14. 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).
15. 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 carga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
16. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
17. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
18. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
19. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción 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.
20. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
21. 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).
22. 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.
23. 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.
24. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción 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.

25. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.

26. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimientø 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.

27. 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.

#### **Durante la etapa de operación. -**

##### **Generales**

28. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019. NAE).

29. Las maniobras de carga y descarga deberán realizarse en un horario de lunes a viernes de 9.00 a 18.00 horas y sábado y domingo de 9.00 a 14.00 horas en el área para tal fin dentro de la propiedad.

30. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

31. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

##### **Aspecto Ambiental**

##### **Ruido y/o Vibraciones**

32. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

33. 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 zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB (A) de las 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas.

34. 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.

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

##### **Contaminación del Suelo**

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

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

38. 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.

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

40. 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.

##### **Contaminación del Agua**

22/28



- 41. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 42. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- 43. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 44. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

**Manejo de Residuos Sólidos**

- 45. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 46. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- 47. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 48. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 49. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

- 50. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-515-20 el cual fue resuelto con la reposición de 57-treinta y siete encinos de 5.0 de diámetro de tronco al vivero municipal.
- 51. El espacio destinado a área verde, deberá ser autorizado con 01-un árbol de la especie encino con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 04-cuatro árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 05-cinco árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey Art. 92) en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

**Imagen Urbana**

- 52. 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 y Ecología.
- 53. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**D)** En cuanto a **Vialidad** deberá respetar y cumplir con lo señalado en el oficio No. **DPTDU/V/129/2021** de fecha 03-tres días del mes de mayo del año 2021- dos mil veintiuno, emitido por la **Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría**, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:

1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento, para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

- a) Para la Avenida Plumbago deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la avenida Albahaca deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

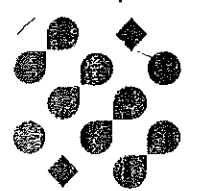
Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- 2) 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.
- 3) 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

23/28

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
MONTERREY  
2021-2024

16390





dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.5 x 4.50 metros.

4) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, las cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

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

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

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

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

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

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

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

5) 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.

6) De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de las vialidades colindantes, los cajones deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el interior del predio.

7) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

8) Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que, en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.

9) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán de existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

10) Debido a las características del desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.50 metros de longitud.

11) De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la autoridad correspondiente.

12) El desarrollador queda obligado a que la operación vehicular que presente el proyecto, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

13) El proyecto deberá tener 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 secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

14) El desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas asociadas al tránsito que generará el desarrollo en su etapa de construcción y la habilitación de las banquetas colindantes

24/28



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

**E) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPTDU/E048/2021 de fecha a los 14-catorce días del mes de abril del año 2021- dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

Se llevó a cabo la revisión técnica de la memoria de cálculo presentada, en donde se observó que presenta los elementos necesarios para su revisión.

Conclusiones:

**1. Geológico- Geotécnico:**

Deberá de seguir las recomendaciones presentes en los estudios de ingeniería presentados, además de proveer adecuados ocedimientos constructivos y adecuada supervisión de obra, con la finalidad de garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de las obras y su entorno urbano.

**2. Memoria de Cálculo:**

De acuerdo a lo presentado en el plano arquitectónico y memoria de cálculo, cumple con los requerimientos necesarios. Deberá garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno, además de garantizar una adecuada supervisión de obra.

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 y las disposiciones aplicables de la Ley Estatal Vigente.

**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.
- 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

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

En oficio No. **SAY-PCM/D/917/21, Expediente PC/946/19/21, Tarjeta Folio No. 170/21**, de fecha 11-once días del mes de marzo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la **Dirección de Protección Civil de Monterrey**, por el cual otorga las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA)**, para los predios ubicados en la calle Plumbago sin número, Colonia Barrio Mirasol sector 2, en el Municipio

26/28



de Monterrey Nuevo León, identificado con los expedientes catastrales 70) 86-053-023 y 86-053-024; se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

**TERCERO.** 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 para el Municipio de Monterrey, N. L.

**CUARTO.** Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la Licencia de Uso de Suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León y en términos del **Artículo 327**. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

**QUINTO.** Se hace saber al solicitante que de conformidad con lo señalado por el artículo 319 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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** y de conformidad con lo establecido en la fracción II del citado artículo, se otorga al solicitante un plazo de **05-CINCO AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para que realice la construcción que se autoriza.

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

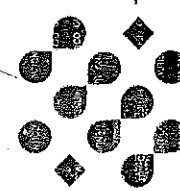
**SEPTIMO.** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por 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 de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

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

27/28

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
CORPORATIVO Y SERVICIO AL  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

16392



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

**NOVENO.** 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 iniciar el procedimiento administrativo correspondiente contenido en la ley de la materia.

**DECIMO.** Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIAS DE USO DE SUELO, PROYECTO EJECUTIVO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA)**; respecto del inmueble antes mencionado, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la C. Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno  
de  
Coahuila  
Monterrey  
2021 2024

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

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

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

TVNB/NLMM/IEGH/Ncsg/Lpmd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse **1** en su carácter de **2** siendo las **10:30** horas del día **18** del mes de **Julio** del año **2024**.

**EL C. NOTIFICADOR**

NOMBRE Vanessa Be Huan Maldonado  
No. DE GAFETE 214303

FIRMA [Signature]


**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.**

NOMBRE **1**  
IDENTIFICACION **3**

FIRMA **5**



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-000061-21
	Fecha de Clasificación	30 de septiembre de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	30 de septiembre de 2024, Acta 09-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	Confidencial	Página 1: 1. Nombre. Página 2: 1. Nombre, 2. Cédula profesional. Página 3: 1. Nombre. Página 4: 1.Nombre, 3. Número de OCR (Credencial de Elector) Página 8: 21. Nombre, 2. Cédula profesional. Página 9. 4.Número de póliza. Página 12: 1. Nombre. Página 28: 1. Nombre, 3. Número de OCR (Credencial de Elector), 5. Firma autógrafa
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Yánesa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo integrado Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.