



Gobierno
de
Monterrey

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO NÚMERO: SEDUSO/00781/2024
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000113-22

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL
DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA 7-ELEVEN MÉXICO. S.A. DE C.V.
CALLE MÜNICH NÚMERO 195-B, COLONIA CUAUHTÉMOC,
EN EL MUNICIPIO DE SAN NICOLÁS DE LOS GARZA, NUEVO LEÓN.
P R E S E N T E.**

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000113-22, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice: -----

"En Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciséis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro. -----

VISTO, el expediente administrativo L-000113-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 30-treinta de mayo de 2022-dos mil veintidós, la C. Estefanía Álvarez Álvarez, en su carácter de apoderada legal de la persona moral denominada 7-Eleven México, S.A. de C.V., esta última en su carácter de arrendatario y como titular, del predio ubicado en la Avenida Monte Everest s/n, del Fraccionamiento Crisanto, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número 70) 80-371-002, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA TIENDA DE CONVENIENCIA; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con superficie de 1,150.297 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo citado al rubro; y,

RESULTANDO

PRIMERO. Que la C. Estefanía Álvarez Álvarez, en su carácter de apoderada legal de la persona moral denominada 7-Eleven México, S.A. de C.V., esta última en su carácter de arrendatario y como titular, del predio ubicado en la Avenida Monte Everest s/n, del Fraccionamiento Crisanto, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número 70) 80-371-002, presentan solicitud oficial a través de la cual se pretende obtener la autorización de las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA TIENDA DE CONVENIENCIA, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 1,150.297 metros cuadrados, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo L-000113-22.

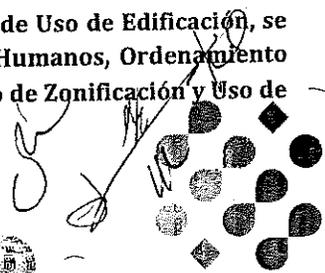
SEGUNDO. Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la licencia de construcción y licencia de uso de edificación, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto, por lo que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

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 los artículos 148, 314, 315, fracción II, 316 fracciones I a la V, 318, 319 primer párrafo, 323, 325 fracciones I a VII, 326 y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 139 y 162 fracciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 20 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

1. Para el trámite de Licencia de Construcción (Proyecto Ejecutivo Arquitectónico) y Licencia de Uso de Edificación, se atienden los requisitos establecidos en sus artículos 316 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de

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

11640



Suelo del Municipio de Monterrey, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y demás que resulten aplicables a la materia:

A) Solicitud correspondiente, Indicar el uso de suelo que se pretende. -

- Presenta Solicitud oficial para construcción (obra nueva), de uso de edificación para TIENDA DE CONVENIENCIA, en un predio identificado con el número de expediente catastral **70) 80-371-002**, ubicado frente a la **Avenida Monte Everest s/n, del Fraccionamiento Crisanto, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León**, firmada por la C. Estefanía Álvarez Álvarez, en su carácter de apoderada legal de la persona moral denominada 7-Eleven México, S.A. de C.V., esta última en su carácter de arrendatario y como titular. Así mismo la solicitud se encuentra firmada por el Director Responsable de Obra, **1** con cedula profesional número **2** quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 20-veinte de enero del 2022-dos mil veintidós.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 325 fracciones IV y V de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León y el artículo 162 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y el artículo 20 primer párrafo número 1 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

B) Acreditación de la propiedad o posesión. -

- Presenta copia simple de la escritura pública número 171,690-ciento setenta y un mil seiscientos noventa de fecha 30-treinta de abril del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la Fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público titular de la Notaría Pública Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble a plazo, compareciendo como "La parte compradora el Ingeniero Arturo Javier Almaguer Lozano, respecto al polígono 3e área fuera de aprobación ubicado en el Fraccionamiento Crisanto en Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 1,150.297 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 80-371-002; lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 6479, Volumen 303, Libro 259, de la Sección Propiedad de la Unidad Monterrey de fecha 22-veintidós días del mes de julio del año 2019-dos mil diecinueve.
- Presenta copia simple del **Contrato de Arrendamiento** de fecha 01-uno de agosto de 2021-dos mil veintiuno, celebrado entre el Ing. Arturo Javier Almaguer Lozano (como Arrendador) y 7-ELEVEN MÉXICO, S.A. DE C.V. (como Arrendatario), respecto de una porción de 489.40 metros cuadrados del total de terreno con superficie de 1,150.297 m2, ubicado en la calle Monte Everest esquina Av. Cumbres Madeira (Manzana 371, lote 2) fraccionamiento Crisanto, Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral 80-371-002, contrato que tiene una vigencia hasta el 31-treinta y uno de julio del 2030-dos mil treinta, en la Cláusula Cuarta se autoriza a la Arrendataria realizar las obras necesarias en el inmueble.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 325, fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, el artículo 162 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y el artículo 20 primer párrafo número 4 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

C) Acreditación del interés y personalidad jurídica. -

Gobierno
de
Monterrey
2021 - 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/00781/2024
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000113-22

- Presenta copia simple de la escritura pública número 3,707-tres mil setecientos siete, de fecha 26 de agosto de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, relativa a la Protocolización de Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas, donde entre otros puntos, se acordó el cambio de denominación de la sociedad Metropolitana de Despensas, S.A. de C.V., por la del 7-Eleven México, S.A. de C. Lo anterior quedando inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el número 4650, volumen 201-93, Libro 4º, Tercero Auxiliar, actos y Contratos Diversos, Sección de comercio, en fecha 31-treinta y uno de agosto de 1994-mil novecientos noventa y cuatro.
Presenta copia simple de la escritura pública 6,010-seis mil diez, de fecha 29-veintinueve de agosto del año 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Rodolfo Vela de León, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 80, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la Asamblea General Extraordinaria de accionistas, compareciendo la sociedad 7-Eleven México, S.A. de C.V., como "Fusionada" y la sociedad Jetro México, S.A. de C.V. como "Fusionante", acordándose en un punto del Orden del Día, que a partir de la Fusión la sociedad Jetro México, S.A. de C.V., se denominará 7-Eleven México, S.A. de C.V. Lo anterior quedando inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el número 8649, volumen 2, libro primero, Registro Público de Comercio, Primer distrito, en fecha 31-treinta y uno de agosto del 2001-dos mil uno.
Presenta copia simple de la escritura pública número 9,904-nueve mil novecientos cuatro, de fecha 02-dos de agosto del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Rodolfo Vela de León, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 80, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a las Resoluciones Tomadas Fuera de Asamblea de accionistas, entre la cual por parte del Delegado de la sociedad denominada 7-Eleven México, S.A. de C.V., entre otras cosas, se acordó otorgar Poder en favor del señor Eduardo Trujillo Olguín, con facultades de poder para actos de administración, poder de dominio, entre otros. Lo anterior quedando inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el Folio Mercantil Electrónico número 64037*9 de fecha 13-trece de agosto del 2013-dos mil trece.
Presenta copia simple del Poder Especial para actos de Administración Limitado, de fecha 22-veintidós de marzo del 2023-dos mil veintitrés, que otorga el representante legal Eduardo Trujillo Olguín de la sociedad 7-Eleven México, S.A. de C.V. a favor de Estefanía Álvarez Álvarez, con una vigencia de hasta el 28-veintiocho de febrero del 2026-dos mil veintiséis; poder ratificado, ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 55, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quedando asentado en Libro de actas Fuera de Protocolo número 055/195,809/23.
Identificaciones oficiales

- Presenta Identificación oficial de [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el folio [redacted] (propietario).
Presenta Identificación oficial de [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el folio [redacted] (apoderado legal de 7-Eleven arrendatario).
Presenta identificación oficial de [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el folio [redacted] (apoderado legal de 7-Eleven arrendatario)

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el 325, fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, el artículo 162, fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y el artículo 20 primer párrafo número 4 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

D) Plano de localización del proyecto arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra, así como, 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 juego de Planos oficiales (1 de 1) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por los C. C. [REDACTED] y [REDACTED] en su carácter de propietario y apoderado legal, respectivamente, del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de **Licencia Municipal de Construcción (obra nueva) y Edificación para Tienda de Conveniencia**.
- Presenta Planos estructurales impresos y en formato digital de fecha 12 doce días del mes de Octubre del 2021-dos mil veintiuno, realizados y signados por el [REDACTED] con número de cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dichos planos estructurales y carta responsiva de fecha 28 de Abril del 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado **Avenida Monte Everest s/n, Fraccionamiento Crisanto, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 80-371-002.**

Lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 316, fracción II primer párrafo y 325, fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 162, fracción V y VI del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey y el artículo 20 primer párrafo números 3 y 8, del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

E) Pago del impuesto predial al corriente y Pagos de derechos. -

- Presenta copia simple de recibo con Folio Línea-241597 de fecha 04-cuatro días del mes de Enero de 2024-dos mil veinticuatro expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de Impuesto Predial año 2024-dos mil veinticuatro (correspondiente del 1er al 6to bimestre del 2024), del predio identificado con el número de expediente catastral 70)80-371-002.
- Presenta copia de recibo de pago con número de folio 3010000069116, por concepto de inicio de trámite de licencia de uso de edificación, por la cantidad de \$2,424.74 con sello de pagado de fecha 30-treinta de mayo del 2022-dos mil veintidos, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.
- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 316, fracciones IV y V y 325 fracción VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 162 fracciones IV y XV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el artículo 20 primer párrafo número 5 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. OTROS DOCUMENTOS Y ESCRITOS ANEXOS.

- a) Presenta 8 fotografías exteriores e interiores del predio.
- b) Allega disco compacto con información digital

- c) Presenta copia simple de recibo de facturación de servicio de pago expedido por Teléfonos de México S.A.B de C.V como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en Av. Munich 195 B Colonia Cuauhtémoc, San Nicolás de los Garza, Nuevo León



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/00781/2024
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000113-22

- d) Anexa copia simple de **Alineamiento Vial** con número de expediente administrativo TV N° 000216/22, emitido en fecha 17-diecisiete de mayo del 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la Avenida Monte Everest s/n, Fraccionamiento Crisanto en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70)80-371-002.
- e) Presenta copia simple de Póliza con número Folio **5** de la empresa de Grupo Mexicano de Seguros S.A. de C.V. de fecha 17-diecisiete días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, a favor de INOVACION Y CONVENIENCIA, S.A DE C.V. con cobertura de Responsabilidad Civil Comercio, Construcción y Estaciones de Servicio, de vigencia del 01 de septiembre del año 2023 al 01 de septiembre del año 2024, anexando el slip de cotización, del asegurado correspondiente a INOVACION Y CONVENIENCIA, S.A DE C.V. y como asegurados adicionales 7-ELEVEN MÉXICO S.A. DE C.V. entre otros
- f) Presenta Estudio Hidrológico de fecha del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, realizado y signado por **1** con número de cédula Profesional **2** manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva de fecha 23-veintitrés días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado Avenida Monte Everest s/No. En el lote 002, manzana 371, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 380-371-002
- g) Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 28-veintiocho días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno realizado y signado por **1** con número de cédula Profesional **2** manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 07-siete de Junio del 2023, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado Avenida Monte Everest s/n, Fraccionamiento Crisanto en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral 70) 80-371-002
- h) Presenta Memoria de Calculo Estructural de fecha 05 de Agosto del 2022 realizada y signada por el **1** con número de cédula Profesional **2** manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha 28 de Abril 2023, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Monte Everest s/n, Fraccionamiento Crisanto, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral 70)80-371-002.

3. ANTECEDENTES.

- Presenta copia simple de Cartulina, con número de permiso 1446-2020, de fecha 05-cinco de octubre del 2020-dos mil veinte, emitido dentro del Expediente TM-000222-20, por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se autoriza La Demolición Total de 527.00 metros cuadrados, en relación al predio ubicado en la Av. Luis Donaldo Colosio número 940- 1 al 10, Colonia Barrio San Luis, Ciudad solidaridad, identificado-bajo el número de expediente catastral (70) 87-023-008.
- Presenta copia simple de instructivo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con Número de Oficio 3206/2008/SEDUE/2020 y de expediente administrativo FYL-089/2008, de fecha 10-diez de octubre del año 2008-dos mil ocho, se aprueba la Factibilidad de Urbanización y se fijan los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, para el Desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, que en dicha autorización le denominaban Cerradas de Cumbres Poniente Primer Sector, conformado por 4-cuatro predios con una superficie total de 228,686.16 metros cuadrados.



- Presenta copia simple de instructivo y plano, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en los cuales con Número de Oficio 13712/SEDUE/2020 y de expediente administrativo F-043/2019, de fecha 27-veintisiete de marzo del año 2020-dos mil veinte, se aprueba la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas, (consistente en incorporar 01-un lote comercial con superficie de 1,150.297 metros cuadrados), del fraccionamiento tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementarios Comercial y Servicios de Urbanización Inmediata, denominado Crisanto.

4. DICTAMENES INTERNOS

- Mediante Expediente Administrativo TV N° 000216/22 en fecha 17-diez y siete días del mes de Mayo del 2022-dos mil veintidós, se emite **alineamiento vial** por parte de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Avenida Monte Everest s/n, Fraccionamiento Crisanto en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral **70) 80-371-002**, en el cual se indica que **No** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la Avenida Monte Everest, Avenida Cumbres Madeira y la Calle Murcia Sur.
- La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió **oficio N° DGDV-1438/2023, dentro del dictamen LTA-106/23 de fecha 03-tres de julio del 2023-dos mil veintitrés**, en el cual se indican los **lineamientos en materia ambiental** correspondientes al trámite de Licencia Municipal de Construcción (obra nueva) para Comercio (Tienda de conveniencia) de un predio ubicado en la **avenida Monte Everest s/n, Fraccionamiento Crisanto** en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral **70) 80-371-002**.
- Mediante oficio número **DPT/V/122/2023, de fecha 15-quince de junio del año 2022-dos mil veintidós**, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Dictamen Técnico Vial**, factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.
- Mediante oficio número **DPT/E/075/JUNIO/2023, de fecha 25-veinticinco de agosto del 2023-dos mil veintitrés**, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Dictamen Técnico Estructural el cual fue realizado conforme a plano y Memoria de Cálculo los cuales fueron presentados por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, considerándose Factible

5. DICTAMENES EXTERNOS.

- Presenta copia simple de planos y Dictamen de Lineamientos de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, mediante oficio Folio IR22-067 de fecha 16-dieciseis de febrero de 2022-dos mil veintidós, emitido por Dirección de Ingeniería contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P. para las Licencias Municipales de Construcción (Obra Nueva) para Tienda de Conveniencia, ubicado en Av. Monte Everest s/n. Fraccionamiento Crisanto, Monterrey N.L. identificado con el expediente catastral 80-371-002.
- Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad, de fecha 30-treinta días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante oficio **No. SSPCDPC/D/286/24, Tarjeta Folio No. 061/23, Expediente No. PC/723/21/24**, mediante el cual la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de **Tienda de Conveniencia**, respecto del inmueble ubicado en la Calle Monte



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/00781/2024
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000113-22

Everest s/n Colonia Crisanto, Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral (70) 80-371-002

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 los artículos 316 fracciones I a la V, 318, 319 fracciones I a XI, 325 fracciones I a VII, 326 y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 139, 160, 160 Bis, 162 y 164 fracciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 20, 125 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción II, 236 fracción II, 237 fracciones I, II, III, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XV, 308 fracción IV y X, 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 323, 325, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 12 fracciones II y III, 14 fracción III punto 3.15, 15 fracciones I y II, 16, 19, 28, 36, 46, 47, 81, 139, 156, 158, 159, 160, 161 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5 Fracciones I y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18 fracción II, 20, 42, 52, 67, 94, 152 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V, IX, XXXIX y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey

SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por la C. Estefanía Álvarez Álvarez, en su carácter de apoderada legal de la persona moral denominada **7-Elevén México, S.A. de C.V.**, como arrendatario y titular de las Licencias Municipales, del inmueble ubicado en la **Avenida Monte Everest s/n, del Fraccionamiento Grisanto, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León** e identificado con el expediente catastral número **70) 80-371-002**, con la cual pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA TIENDA DE CONVENIENCIA**, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de **1,150.297 metros cuadrados**, a través de la cual pretende obtener la autorización de la **Licencia de Construcción para 213.89 metros cuadrados, así como, la Licencia de Uso de Edificación para Tienda de Conveniencia para 213.89 metros cuadrados, en el referido inmueble, en una porción de 489.40 metros cuadrados de superficie de terreno**, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

TERCERO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin a determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **70) 80-371-002**, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103 con fecha 15 de agosto de 2014.

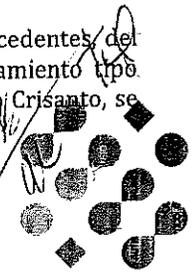
Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 B, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE** dando frente a la Avenida Monte Everest en una Zona Clasificada como **CFI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado **COMERCIO-2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA**, se considera como **PERMITIDO**.

Es importante señalar que además, tomando en cuenta lo indicado en el RESULTANDO SEGUNDO número 3 Antecedentes del presente documento, respecto a la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas, del fraccionamiento tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementarios Comercial y Servicios de Urbanización Inmediata, denominado Crisanto, se

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

7/20

11643



establece en dicha autorización que el predio identificado como lote 02 de la manzana 371 con superficie de 1,150.297 metros cuadrados, ya cuenta con autorización de Uso de Suelo de COMERCIAL Y SERVICIOS.

CUARTO. INSPECCIÓN OCULAR.

En fecha de 25-veinticinco de febrero del 2022-dos mil veintidós personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una inspección ocular en el inmueble ubicado en la **Avenida Monte Everest s/n, del Fraccionamiento Crisanto, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León** e identificado con el expediente catastral número **70) 80-371-002**, a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente: "se observa un predio sin construcción y sin uso". "predio sin construcción" "predio sin construcción aún no define cajones de estacionamiento". "Predio sin construcción, en la sección del proyecto se observan 2 árboles de aprox. 3" de diámetro dentro del predio, así como un árbol de aprox. 5" de diámetro en la banqueta fuera del L.P."

Nota: el PDE-000167-23 emitido por la esta Secretaría con oficio No. 0853/23-DGDV-SEDUSO de fecha 02 de mayo de 2023, establece que deberá conservar los 03-tres encinos que se encuentran en el predio y que no interfieren con el proyecto de construcción.

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos del Predio:

Expediente catastral: 70) 80-371-002
Superficie de terreno: 1,150.297 metros cuadrados
Área arrendada: 489.40 metros cuadrados

Datos de Construcción

Área por Construir (Obra Nueva): 213.89 metros cuadrados
Total de Construcción: 213.89 metros cuadrados

Datos de Uso de Edificación

Área de Edificación por Autorizar: 213.89 metros cuadrados
Total de Edificación: 213.89 metros cuadrados
Cajones de Estacionamiento: 07-siete cajones.

Cuadro de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO (En área arrendada 489.40 m2)				
NIVEL	(m2) Autorizada	(m2) Por construir	(m2) Total	Desglose de áreas
PLANTA BAJA	0.00	213.89	213.89	Tienda de conveniencia con área de ventas, y área de cajas, cuarto frío, medio baño, bodega, área administrativa y cto. de basura, área de estacionamiento con 07-cajones (5 cajones estándar, 1 para bicicletas y 1 para discapacitados) y área verde o de jardín.
Total	0.00	213.89	213.89	



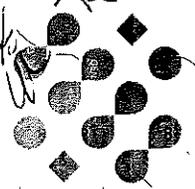
SEXTO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS.

Análisis por la Superficie total del predio 1,150.297 m2		
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA	
	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	862.723
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3,50	4,026.04
ÁREA LIBRE	0.25	287.574
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	172.54
NIVELES MÁXIMOS	10 Niveles	
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS	

Análisis por la Superficie Arrendada 489.40 m2				
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO	
	COEF	M2	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	367.05	0.44	213.89
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	1,712.90	0.44	213.89
ÁREA LIBRE	0.25	122.35	0.56	275.51
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	73.41	0.15	74.95
NIVELES MÁXIMOS	10 Niveles		1 Niveles.(4.85 m)	
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		4.85 m*	

En el análisis y aplicación de los lineamientos en ambos casos (por superficie total y por superficie arrendada del predio), el proyecto presentado cumple

*En cuanto al número de niveles y la altura de conformidad con el Artículo 36 y Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece que: Artículo 36.- segundo párrafo del apartado de Notas, establece que "El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior



y exterior de la losa o techo" y Artículo 39.-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 tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como los tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto y solicitud se tiene contemplado una altura de 4.85 metros para la Tienda de Conveniencia, lo cual el interesado justifica mediante escrito de fecha 26-veintiséis de junio del año 2023-dos mil veintitrés. Ahora bien, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a la Secretaría, emitió el oficio No. **DPT 1511/2023** de fecha 06-seis de julio del 2023-dos mil veintitrés, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, dictaminándose FACTIBLE en lo referente a la variación de la altura de nivel de 4.00 metros a 4.85 metros al nivel superior de cubierta, señalada en los planos oficiales del proyecto anexos a la solicitud.

SEPTIMO. ESTACIONAMIENTO.

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

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
Tienda de Conveniencia	1 cajón por cada 15 m2	75.33 m2 / 15 M2 = 5 cajones	7 cajones estándar; 5 para discapacitados y 1 para bicicletas	CUMPLE
REQUIERE UN TOTAL	5 CAJONES			

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

Del total del requerimiento de cajones de estacionamiento deberá cumplir con cajones para bicicletas y discapacitados, de acuerdo a lo siguiente: Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece: "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..." y del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey, en el numeral 37, establece: "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".

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."

A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaria para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-000113-22, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número TV N° 000216/22 en fecha 17-diecisiete de mayo del 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la **Avenida Monte Everest s/n, del Fraccionamiento Crisanto,**

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
 DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
 DESARROLLO INTEGRADO,
 COMPACTO Y EFICIENTE
 2021 - 2024



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/00781/2024
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000113-22

en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número 70) 80-371-002, en la cual indica que No 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 la Avenida Monte Everest, Avenida Cumbres Madeira y la Calle Murcia Sur.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con el artículos 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León;

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 factible otorgar la **Licencia de Construcción para 213.89 metros cuadrados, así como, la Licencia de Uso de Edificación para Tienda de Conveniencia**, en el inmueble que nos ocupa; 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 **AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA TIENDA DE CONVENIENCIA**, en el inmueble ubicado en la **Avenida Monte Everest s/n, del Fraccionamiento Crisanto, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León** e identificado con el expediente catastral número 70) 80-371-002, el cual tiene una superficie total de **1,150.297 metros cuadrados, con una superficie arrendada de 489.40 metros cuadrados.**

SEGUNDO. - El Propietario, Ocupante o interesado, deberá cumplir 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 y Planos, la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. Una copia del Instructivo y de los planos aprobados de la **Licencias Municipales de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Tienda de Conveniencia y Estacionamiento**, deberá conservarse en el inmueble y estar a disposición de la autoridad.
3. 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, como lo establece el artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
4. 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.).
5. La presente licencia de construcción (ampliación y Regularización) se otorga bajo la responsiva del profesionista responsable que asuma 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.
6. 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

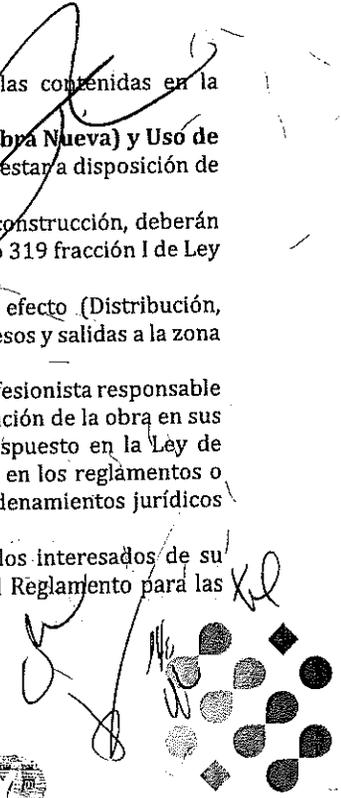
Gobierno de Monterrey
2021 - 2024

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

11/20

11645

ORIGINAL EN EL GOBIERNO DE MONTERREY



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.

7. 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.

B) En cuanto a la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

1. La licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.
2. En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.
3. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de Edificación para **Tienda de Conveniencia y Estacionamiento**.
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 respetar y mantener en funcionamiento los 7-siete cajones de estacionamiento aprobados dentro de su predio** y deberá seguir cumpliendo y tener habilitados los cajones para personas discapacitadas.
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al uso de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
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 contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
16. Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.

- C) En materia de ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio DGDV-1438/23 dictamen LTA-106/23, de fecha 03-tres de julio del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la antes denominada Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría.

Deberá cumplir con los siguientes términos:

Durante la etapa de construcción. -

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 ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles. Monterrey
4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de

12/20



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/00781/2024
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000113-22

- 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 ampliación, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
 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. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m3 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 para su aprobación ante esta dependencia.
 10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de 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, estos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
 11. Deberá humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris o 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, deberá humedecer y/o lavar los neumáticos y mantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
 12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Rotable, 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.
 13. 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).
 14. 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).
 15. 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.
 16. 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.
 17. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
 18. 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.
 19. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
 20. 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).
 21. 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.
 22. 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.

23. Antes de iniciar y durante las actividades de la ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
24. 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.
25. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
26. 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 Medio Ambiente del Estado.

Durante la etapa de operación. -

Generales

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturaleza (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).
2. Las maniobras de carga y descarga deberán realizarse en un horario de lunes a viernes de 09:00 a 18:00 horas y sábado y domingo de 9:00 a 14:00 horas en área para tal fin dentro de la propiedad
3. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
4. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

1. 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.
2. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 65dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
3. Las 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.
4. 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

1. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
2. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
3. 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.
4. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
5. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario
6. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/00781/2024
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000113-22

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

Contaminación del Agua

- 1. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento
2. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
3. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
4. 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

- 1. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
2. 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.
3. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos de manejo especial, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
4. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
5. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 1. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-167-23 el cual fue resuelto con la reposición de 8 árboles nativos de 3 pulgada de diámetro de tronco al vivero municipal.
2. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de especie nativos, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 4-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

- 1. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.
2. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

La secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar inspecciones para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionado a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

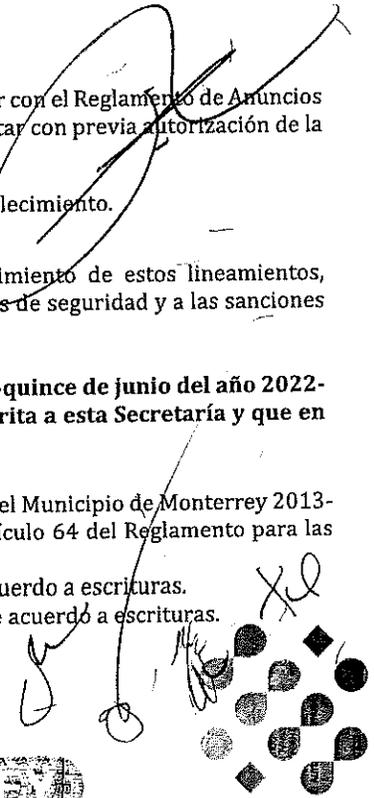
C) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/V/122/2023, de fecha 15-quince de junio del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

- 1) Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al artículo 237 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.
a) Para la avenida Monte Everest deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
b) Para la avenida Cumbres Madeira deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMERCIO Y PROPIEDAD
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

15/20

11647



c) En la colindancia con la rotonda deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

- 2) 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 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 2.50 x 4.50 metros.
- 4) Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá 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) Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos 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.

6) 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.

7) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

8) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

2021 - 2024



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/00781/2024
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000113-22

- 9) Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares.
10) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar, y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.
11) Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras.
12) El desarrollo 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 estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la movilidad y a la vialidad de la zona colindante.
13) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio.

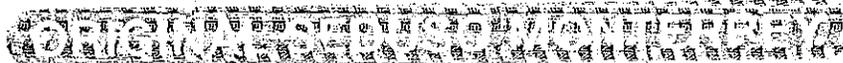
Concluyéndose que, el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.

D) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/075/JUNIO/2023, de fecha 25-veinticinco de agosto del 2023-dos mil veintitres, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual fue realizado conforme a los estudios, memoria de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.
• Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
• Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
• Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

ADICIONALMENTE:

Con el propósito de preservar la seguridad de las Construcciones y la de los usuarios de la misma, se apercibe al Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad Estructural que intervienen en este proyecto, que deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.



Monterrey, así como también las estipuladas en las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de las publicadas por las organizaciones regionales y nacionales y demás aplicables en la práctica actual de la ingeniería.

Es responsabilidad del Propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización; POR LO TANTO:

Se le apercibe al PROPIETARIO, DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA Y ASESORES que deberán sujetarse a las disposiciones contenidas en el CAPÍTULO III DE LOS SUJETOS OBLIGADOS artículos del 8 al 16 y a lo dispuesto en el CAPÍTULO V DEL PROCESO CONSTRUCTIVO, artículos 52 al 59, del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento mencionado con antelación, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

E) 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 térmico 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)



OFICIO NÚMERO: SEDUSO/00781/2024
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000113-22

- 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

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, Lineamientos o requerimientos referentes y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación del procedimiento administrativo correspondiente.

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

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

Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with a grid pattern.

mediante documentación que haya sido alterada p declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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

SEPTIMO. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al Reglamento de Accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Además, deberá reunir los requisitos establecidos en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

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

NOVENO. Expídase la **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA TIENDA DE CONVENIENCIA**; previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase. -----



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

Steele
ARQ. VANESSA WIDA STEELE SALINAS

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

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

TVNB/NLMM/MACS/JEGH/LEMR

Siendo las 10:00 horas del día 22 del mes de Febrero del año 2024, compareció a las oficinas de esta del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [Redacted], en su carácter de [Redacted] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, [Redacted], Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR: PERSONA QUE
NOMBRE: Yaratzee Boltrán Maldonado NOMBRE
FIRMA: [Redacted] FIRMA:
No. DE CAFETE 213578

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-000113-22
	Fecha de Clasificación	30 de abril 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	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	30 de abril de 2024, Acta 04-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 2: 1. Nombre, 2. Cédula profesional Página 3: 1. Nombre, 2. Cédula profesional Página 4: 1. Nombre, 2. Cédula profesional Página 5: 1. Nombre, 2. Cédula profesional, 5. Número de póliza Página 20: 1. Nombre, 2. Cédula profesional, 3. Firma autógrafa, 4. Número de OCR (Credencial de Elector).
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 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.