



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000188-24-02 OFICIO No. SEDUSO/03596/2024

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.

DOMICILIO: [Redacted]

PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 17-dieciséis de julio de 2024-dos mil veinticuatro, por el C. ALAN MISAEL ROJAS SANCHEZ, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V. como Arrendatario del inmueble ubicado en la calle SAN BERNABE SIN NÚMERO, FRACCIONAMIENTO PUESTA DEL SOL, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número [Redacted] con la cual pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA), en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 438.935 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-USDE-000188-24-02, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

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, facultades 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 IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, artículo 160, 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Que de acuerdo a lo señalado por el Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece el tipo de construcción siguiente:

- 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 M² de construcción;
- VI. TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 M² de construcción;
- VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 M² de construcción...

DIRECCIÓN GENERAL PARA LA IMPLANTACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



[Firma manuscrita]

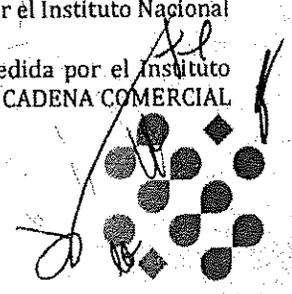


EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000188-24-02 OFICIO No. SEDUSO/03596/2024

[Redacted]

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 4,292-cuatro mil doscientos noventa y dos, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 17-dieciséis días del mes de mayo del año 2,002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Arechavaleta Medina, Titular de la Notaría Pública Número 27-veintisiete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante el cual comparece el Licenciado Fernando González Pequeño, en representación como Delegado del Consejo de Administración de CADENA COMERCIAL OXXO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, manifestando que ocurre al otorgamiento de Poder General de Administración, Poder para Actos de Administración con Facultades Limitada, Poder General para Pleitos y Cobranzas y Especial para Querrelas y Denuncias y Poder Especial a favor del señor Armando Manuel Cerda Mendoza. Inscrita ante el Instituto Público de la Propiedad y de del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el [Redacted]
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 7,770-siete mil setecientos setenta, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos de fecha 01-primer día del mes de noviembre del año 2016-dos mil dieciséis, pasada 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 en el Estado, mediante la cual comparece el señor Licenciado Carlos Eduardo Aldrete Ancira quien en su carácter de Delegado de la Sesión del Consejo de Administración de la empresa denominada "CADENA COMERCIAL OXXO" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE; otorga Poder Especial a favor de ALAN MISAEL ROJAS SANCHEZ, Brenda Elizabeth Treviño Alvarado, Karla Deyanira García Cortés y Mónica Gabriela Garza Jarero. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico Número [Redacted]
- 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 año 2015-dos mil quince, pasada 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, mediante la cual comparece el Licenciado Javier Arroyo Guerra en representación como Delegado del Consejo de Administración de la sociedad denominada "CADENA COMERCIAL OXXO" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE quien ocurre a Otorgamiento de Poder Especial Y Poder General para Pleitos y Cobranzas y Especial para Querrelas y Denuncias, No Delegables a favor de Daniel Rocha Morales, David Orlando Moreno Vázquez, Jorge Adrián Rodríguez Rodríguez, Luis Ángel Piña Fonseca, Mirthala Nohemi Requena Romo, Yahir Guadalupe Lozano Martínez y Zelim Israel Flores Torre. Inscrita ante el Instituto Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico Número [Redacted]
- Presenta copia simple de Acta Notariada Número 26,472-veintiseis mil cuatrocientos setenta y dos, de fecha 08-ocho días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Federico Lama Bremer, Corredor Público Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en Plaza del Estado de Nuevo León, el cual Certifica la copia del Contrato de Arrendamiento Notariado celebrado el 18-dieciocho días del mes de abril del 2023- dos mil veintitrés, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; el cual celebran por una parte el [Redacted] como "el Arrendador" y la Sociedad Mercantil CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V., representada por el C. Armando Manuel Cerda Mendoza como "el Arrendatario"; mediante el cual se concede el uso o goce temporal del Área Comercial y de Servicios 1 (lote 20) de la manzana número 542, del Fraccionamiento Puesta del Sol, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con clave catastral [Redacted] y con una superficie total de 438.935 metros cuadrados; el cual tendrá una vigencia de 20-veinte años; dicha vigencia comenzará a partir del 18-dieciocho días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés al 17-dieciséis días del mes de abril del año 2043-dos mil cuarenta y tres.
- Presenta copia simple de credencial para votar del [Redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [Redacted] (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Armando Manuel Cerda Mendoza expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [Redacted] Apoderado de la sociedad CADENA COMERCIAL OXXO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE).

20137





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000188-24-02 OFICIO No. SEDUSO/03596/2024

Numeral 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.

Mediante oficio SSPCDPC/D/3620/23, bajo Expediente No. PC/603/21/24, Tarjeta Folio No. 1064/23 de fecha 07-siete días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de Tienda de conveniencia, en materia de Protección Civil, dando un total por construir de 205.26 M2, ubicado en Avenida San Bernabé, Sin Número, Fraccionamiento Puesta del Sol, esto en el Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral [redacted] 2

Numeral 12.- Estudio de impacto ambiental.

Presenta ficha ambiental ante la Dirección para la atención del Cambio Climático, recibida en fecha 23-veintitrés días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por lo que emitieron Lineamiento Técnicos Ambientales mediante el dictamen LTA-142/24 con número de oficio DGDV-1734/24 de fecha 26-veintiseis días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, anexo al presente dictamen.

Numeral 13.- Estudio de impacto vial.

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

Numeral 14.- Estudio geotécnico de hidrología o geología.

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

Tratándose de construcciones 3b, 4a, 4b o 4c se deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.

Presenta copia simple de Póliza de número [redacted] 6 de fecha de emisión 15-quince días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro expedida por 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.

Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, cualquiera que sea el tipo de construcción, se deben de cumplir con la presentación de los siguientes requisitos:

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

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

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

Presenta 06-seis fotografías del exterior del predio y 04-cuatro fotografías del interior del predio, impresas a color respectivamente del predio.

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

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

20138

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

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000188-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03596/2024

Acompaña copia simple de recibo de facturación expedido por CFE-Suministrador de Servicios Básicos del periodo facturado 31-treinta y un días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro al 30-treinta días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, con dirección en [REDACTED]

[REDACTED] para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.

Fracción IV. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas, en copia simple, que pueden ser del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

Presenta copia simple de Instructivo y Plano oficial (1 de 1) con oficio Número SEDUSO/02299/2024 de fecha 10-diez días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro del expediente administrativo L-USDS-000211-23-03, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León autoriza la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Tienda de Conveniencia) en el inmueble ubicado en la Avenida San Bernabé, Sin Número, Fraccionamiento Puesta del Sol en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 438.935 metros cuadrados e identificado con el número catastral [REDACTED]

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

Presenta ficha ambiental ante la Dirección para la atención del Cambio Climático, recibida en fecha 23-veintitres días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitres, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por lo que emitieron Lineamiento Técnicos Ambientales mediante el dictamen LTA-142/24 con número de oficio DGDV-1734/24 de fecha 26-veintiseis días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro anexo al presente dictamen.

Fracción VI. Cédula Única Catastral, (con fecha de expedición no mayor a 3 meses), cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de fraccionamientos y/o colonias autorizadas. Se solicita con el fin de la cesión de áreas al municipio; No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

Fracción VII. En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y, Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo CD.

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

- Acompaña copia simple de PDE-000327-23, con Oficio Número 1612/23-DGDV-SEDUSO de fecha 27-veintisiete días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitres, así como carta compromiso emitida por VIVEROS Y Pastos Allende con folio número 4589 de fecha 19-diecinueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitres por la cantidad de 07-siete árboles nativos y copia simple de pago por concepto de Reposición de Arbolado para el Permiso de Desmonte PDE-000327-23, expedida por Tesorería Municipal de Monterrey con Folio 3170000031520 de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitres.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000188-24-02 OFICIO No. SEDUSO/03596/2024

- Acompaña Memoria de Cálculo, correspondiente al análisis y diseño estructural de anuncio Portería, elaborada por ingenium, INGENIEROS CONSULTORES S.C., de fecha del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés; signada por el Ing. Civil [redacted] con número de cédula profesional 12042333, manifestando su responsabilidad mediante carta [redacted] de fecha del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado Avenida San Bernabé, Sin Número, Fraccionamiento Puesta del Sol en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [redacted]
Presenta Escrito de Solicitud de Número Oficial de fecha 21-veintiún días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro signada por el C. Alan Misael Rojas Sánchez, en su carácter de Titular; mediante la cual solicita la asignación del número 801-ochocientos uno; para el predio ubicado en Avenida San Bernabé, Sin Número. Fraccionamiento Puesta del Sol en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [redacted] además anexa croquis simple, identificando la ubicación del predio que nos ocupa; así como los números oficiales de los predios colindantes.

La solicitud de autorización de la construcción se puede realizar en forma impresa o mediante los Servicios Digitales, en esta solicitud el interesado manifestará expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los Servicios Digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones. El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

2. Para el trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva), le resultan aplicables los requisitos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en sus artículos 316:

Fracción I. Acreditar la propiedad o posesión del predio; El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en el numeral 4 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

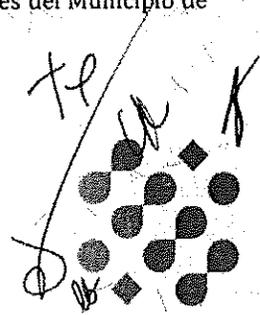
Fracción II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos (...). El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en el numeral 6 y 8 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Fracción III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado; El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en la fracción IV del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Fracción IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en el numeral 5 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Fracción V. Pagar los derechos correspondientes. Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la Licencia solicitada

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE Monterrey



3.- Para el trámite de **Licencia de Edificación**, le resultan aplicables los requisitos establecidos en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo 162:

Fracción I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;
El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en el numeral 1 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Fracciones II. y III. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente; Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto
El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en el numeral 4 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey. Apartado de requisitos número 2, y requerida a su vez en la fracción I del artículo 316 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Fracción IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1 y requerida a su vez en el numeral 5 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey. Apartado de requisitos número 2, y requerida a su vez en la fracción IV del artículo 316 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Fracción 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 descrito en el apartado precedente de requisitos número 1
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Obra Nueva) para Almacén de Productos Inocuos.

Fracción VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;
El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1 y requerida a su vez en el numeral 3 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Fracción VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;
El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1 y requerida a su vez en la fracción II del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Fracción IX. Alineamiento Vial;
El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en el numeral 7 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Fracción 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.

Fracción XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;
El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en el numeral 10 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000188-24-02 OFICIO No. SEDUSO/03596/2024

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

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

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

El giro solicitado es Permitido por ubicarse en una vialidad clasificada como CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO, por el Plan de Desarrollo Urbano. Por lo que No le aplica lo establecido en el artículo 160Bis, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Fracción XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1 y requerida a su vez en la fracción V del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 1,823.97 (mil ochocientos veintitrés pesos 97/100 M.N.), con número de recibo folio 3170000034637 de fecha 17-diecisiete días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000188-24-02 al expediente catastral 2
Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

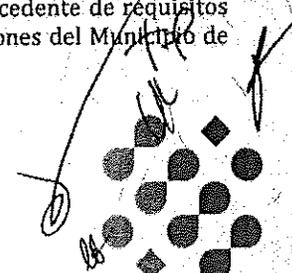
XVII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1 y requerida a su vez en la fracción III del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado.

No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1 y requerida a su vez en la fracción III del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.



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

- Presenta carta Responsiva de fecha 02-dos días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro como Director Responsable de Obra el Ing. Civil [REDACTED] con número de cedula profesional 12042333, para el predio la Avenida San Bernabé, Sin Numero, Fraccionamiento Puesta del Sol, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés como Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Cálcul y Planos Estructurales el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional 8543708, para el predio Avenida San Bernabé, Sin Número, Fraccionamiento Puesta del Sol en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]
- Presenta carta Responsiva de Estudio de Mecánica de Suelos de fecha del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés signada por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cédula Profesional 12042333, para el predio Avenida San Bernabé, Sin Número, Fraccionamiento Puesta del Sol en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

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

Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentando mediante CD.

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

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

4.- Para el trámite de Licencia de Edificación, le resultan aplicables los requisitos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en sus artículos 325 fracciones:

I. y II. **Acreditar la propiedad o posesión del predio; Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;**

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1 y 3, y requerida a su vez en el numeral 4 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y fracción II y III del artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Apartado de requisitos número 2, y requerida a su vez en la fracción I del artículo 316 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 3, y requerida a su vez en la fracción V del artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

IV. **Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;**

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1 y 3, y requerida a su vez en el numeral 1 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y fracción I del artículo 162 Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000188-24-02 OFICIO No. SEDUSO/03596/2024

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; El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1 y 3, y requerida a su vez en el numeral 3 del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y fracción VI del artículo 162 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley; y No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en lo supuesto establecido en este requisito.

VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes. El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 3, y requerida a su vez en la fracción XV del artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

SEGUNDO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. DGDV-1734/24 dentro del dictamen LTA-142/24, de fecha a 26-veintiseis días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-USDE-000188-24-02, ubicado en la Avenida San Bernabé, Sin Número, Fraccionamiento Puesta del Sol en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted]
Mediante oficio número DPT/V/192/2024- de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió Dictamen Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera FACTIBLE.
Mediante oficio número DPT/E/073/JULIO/2024 de fecha a los 07-siete días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, 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 CUMPLE y deberá garantizar la seguridad, operabilidad 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 y 16 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 transcriben.

TERCERO. DICTÁMENES EXTERNOS.

Mediante oficio No. SSPCDPC/D/3620/23, bajo Expediente No. PC/603/21/24 de fecha 07-siete días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de Tienda de Conveniencia, en materia de Protección Civil, dando un total por construir de 205.26 M2, ubicado en Avenida San Bernabé, Sin Número, Fraccionamiento Puesta del Sol, esto en el Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral [redacted] realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

CUARTO. INSPECCIÓN FISICA.

De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 26-veintiseis días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, en el inmueble ubicado en Avenida San Bernabé, Sin Número, Fraccionamiento Puesta del Sol, Monterrey, Nuevo León, se verificó que el proyecto presentado cumple con los requisitos establecidos en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.



del Sol en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número del expediente catastral **2** a efecto de verificar "...1.- EL USO DE SUELO QUE ACTUALMENTE SE LE ESTÁ DANDO A LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN Y EDIFICACIÓN DE DICHO INMUEBLE, DEBIENDO ASENTAR Y SEÑALAR EL ESTADO ACTUAL EN QUE SE ENCUENTRA EL MISMO. 2.- EN CASO DE QUE EXISTA CONSTRUCCIÓN EN EL INMUEBLE COTEJAR CON EL PLANO DEL PROYECTO AL EFECTO PRESENTADO (EN CASO DE EXISTIR DIFERENCIAS FAVOR DE INDICARLAS EN EL PLANO). 3.- VERIFICAR SI CUENTA CON CAJONES DE ESTACIONAMIENTO. 4.- REALIZAR ZONIFICACIÓN INDICANDO NÚMEROS OFICIALES A UNA DISTANCIA DE 100 METROS HACIA AMBOS LADOS DEL LOTE EN CUESTIÓN Y AMBAS ACERAS DE LA CALLE (FAVOR DE INDICARLAS EN EL CROQUIS ANEXADO). 5.- TOMAR FOTOGRAFÍAS DEL INTERIOR Y EXTERIOR DEL INMUEBLE Y DE SU ENTORNO...", manifestando el verificador lo siguiente:

Punto número 1 "...Tras realizar la visita se pudo observar que aún no se inicia con la construcción indicada en el plano del proyecto anexado, el predio se encuentra baldío..."

Punto número 2 "...Se pudo observar que aún no se inicia con la construcción que se indica en el plano del proyecto anexado..."

Punto número 3 "...El predio se encuentra baldío, aún no se inicia con la construcción indicada en el plano..."

Punto número 4 "...Se anexa microzonificación..."

Punto número 5 "...Se anexan fotografías del predio y de su entorno..."

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 312 y 316 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 160 BIS, 162 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II (inciso a) y III inciso a), 312, 313, 316, 325, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del 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, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **2** le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la sala de sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quinze días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 A y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD** dando frente a la Avenida San Bernabé clasificada como **CBI-CORREDOR BAJO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **COMERCIO 2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA** se considera como **PERMITIDO**.

Cabe mencionar que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Tienda de



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000188-24-02

— OFICIO No. SEDUSO/03596/2024

Conveniencia) mediante Oficio número SEDUSO/02299/2024 y número de expediente L-USDS-000211-23-03 de fecha 10- diez días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro; por lo que queda señalado que el predio en cuestión cuenta ya con autorización de uso de suelo para la función pretendida, lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: **"...QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación..."**, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: **"...ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento..."**, por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

TERCERO. DESGLOSE DE ÁREAS

Datos de Construcción

M2 existentes: 0.00 m2
M2 por Construir: 205.27 m2
M2 de Construcción total: 205.27 m2
M2 de Barda: 7.20 ml

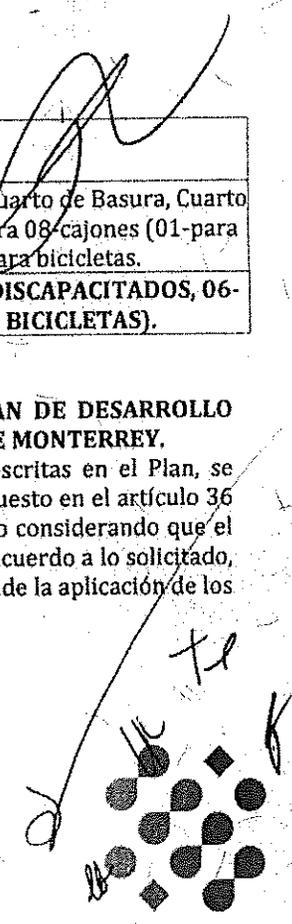
Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 205.27 m2
M2 de Edificación Total: 205.27 m2
Número de cajones de estacionamiento: 08-cajones de estacionamiento
M2 de Estacionamiento techado: 0.00 m2

NIVELES	M2 EXISTENTE	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	0.00	205.27	205.27	Área de venta, 03-tres Almacenes, 01-un ½ Baño, Cuarto de Basura, Cuarto Frío, área de hielo, estacionamiento descubierto para 08-cajones (01-para discapacitados y 06-cajones estándar) y 01-cajón para bicicletas.
TOTAL	0.00	205.27	205.27	TIENDA DE CONVENIENCIA (01-CAJÓN PARA DISCAPACITADOS, 06-CAJONES ESTÁNDAR Y 01- CAJÓN PARA BICICLETAS).

CUARTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra clasificada como CBI-CORREDOR BAJO IMPACTO por lo que, de acuerdo a lo solicitado, los inmuebles identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:



SUPERFICIE A DICTAMINAR 438.935 METROS CUADRADOS

Lineamientos	NORMA		PROYECTO	
	COEF	M2	COEF	M2
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	351.148	0.47	205.27
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	1097.34	0.47	205.27
ÁREA LIBRE	0.20	87.787	0.53	233.665
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	43.89	0.14	60.85
ALTURA MAXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		4.00 METROS	
NO. DE NIVELES MAXIMOS	8 NIVELES		1 NIVEL	

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... XIX Coeficiente de Área Verde (CAV): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

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

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.

QUINTO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000188-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03596/2024

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 08-CAJONES (06-cajones estándar y 01-cajón para discapacitados y 01-cajón para bicicletas)
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE	
2.3.4 Tienda de Conveniencia	25.00	M2	106.30	04- cajones	
3.20.5 Almacén de Productos Inocuos	285.00	M2	36.15	01- cajones	
REQUIERE UN TOTAL	05-CINCO CAJONES.				

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

SEXTO. ALINEAMIENTO VIAL

Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000331/23 en fecha 22-veintidos días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la Avenida San Bernabé, Sin Número, Fraccionamiento Puesta del Sol en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral 2 en el cual se indica que NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, además deberá de respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras para la Avenida Alianza, Avenida San Bernabé, Avenida Puesta del Sol y deberá respetar ochavos de acuerdo a escrituras.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 308, 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I y II, 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 2013-2026 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; se

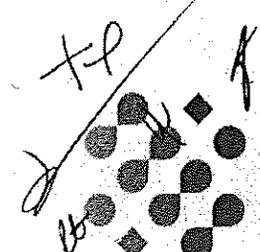
ACUERDA

PRIMERO: Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA)**, en el inmueble ubicado en la calle SAN BERNABE SIN NÚMERO, FRACCIONAMIENTO PUESTA DEL SOL, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número 2 el cual tiene una superficie total de 438.935 metros cuadrados donde se autoriza realizar una construcción de 173.69 metros cuadrados.

SEGUNDO: En virtud del cumplimiento de los lineamientos urbanísticos requeridos para el presente proyecto el cual se realizará y de acuerdo a la normatividad vigente se desglosa los datos siguientes: **Coefficiente de Ocupación del Suelo 0.47** (205.27 m2), **Coefficiente de Utilización del Suelo 0.47** (205.27 m2), **Área libre de 0.53** (233.665 m2), **Coefficiente de área Verde 0.14** (60.85 m2), **Altura de 1-un nivel y altura máxima de 4.00 metros**. El proyecto presenta **8-ocho cajones de estacionamiento** (6 cajones estándar y 1 cajón para discapacitados y 1 cajón para bicicletas).

Así mismo, se le informa que el Propietario, Ocupante o interesado queda obligado a cumplir al inicio de las actividades de construcción y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y lineamientos:

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000188-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03596/2024

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 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 deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION 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



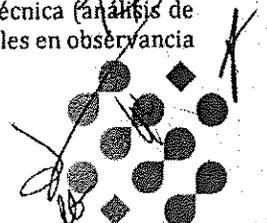
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000188-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03596/2024

adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.

15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
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 apege a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

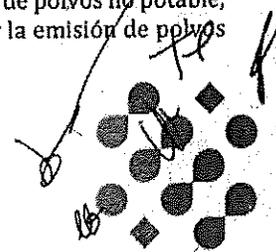
1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 1) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberán respetar y mantener en funcionamiento los 8-ocho cajones de estacionamiento (01-un cajón para Discapacitados, 01-un cajón para bicicletas y 06-seis cajones estándar) (en predio ubicado en la Avenida San Bernabé, sin número, del Fraccionamiento Puesta del Sol en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA).
5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000188-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03596/2024

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 Medio Ambiente 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.
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 Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
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 Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
10. 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.
11. 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).
12. 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.
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 lodós 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 Medio Ambiente, 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000188-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03596/2024

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 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.
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 tapiales 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.

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

27. 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 del NAE).
28. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
29. 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**

30. 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.
31. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y 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 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50dB (A) de 22:00 a 06:00 horas (horario propuesto en la ficha).
32. 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.
33. 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

34. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
35. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
36. 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.
37. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
38. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000188-24-02 OFICIO No. SEDUSO/03596/2024

39. 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

40. No se deberán percibir olores a predios colindantes principalmente a casa habitación.

Contaminación del Agua

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

42. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos al drenaje sanitario o pluvial.

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 registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente 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 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 una bitácora que registre tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

50. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-327-23 en el cual fue resuelto con la reposición al vivero municipal de 7 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco.

51. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI), además deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repuso el árbol nativo de las mismas características al vivero municipal y se pagó una cuota de salario mínimo (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 Sostenible.

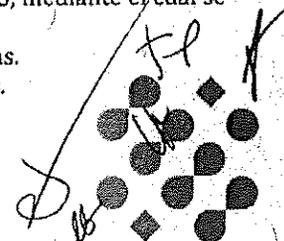
53. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

d) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/V/192/2024 de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

ANTECEDENTES:

- Alineamiento vial con expediente administrativo PT-ALVI-537-23 de fecha 16 de agosto del 2023, mediante el cual se le indico lo siguiente:
 - o Para la avenida Puesta del Sol deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - o Para la avenida San Bernabé deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000188-24-02
OFICIO No. SEDUSO/03596/2024

- o Para la avenida Alianza deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- o En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de acuerdo a escrituras.

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

- Instructivo, acuerdo y planos aprobados de la licencia L-USDS-000211-23-03 de fecha 10 de junio del 2024 (oficio SEDUSO/02299/2024), donde se autoriza la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para comercio (tienda de conveniencia).
- Opinión técnico vial con número de oficio DPT/V/261/2023 de fecha 22 de noviembre del 2023, para la licencia L-USDS-000211-23-03.

CONCLUSIONES:

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un plano oficial del proyecto, así como demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite la OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia con una resolución FACTIBLE por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente.

- Tomando en cuenta que el proyecto respeta las áreas viales aprobadas y respeta la configuración vial aprobada (accesos, pasillos de circulación, disposición de cajones de estacionamiento) y respeta las obligaciones y la normatividad respecto al proyecto aprobado del administrativo licencia L-USDS-000211-23-03, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las siguientes obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUSO/02299/2024 para el expediente administrativo licencia L-USDS-000211-23-03 de fecha 10 de junio del 2024.

e) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/073/JULIO/2024 de fecha a los 07-siete días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey 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.
- La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.
- Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

DIRECCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS DE
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO

Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano Sostenible

22/25



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000188-24-02 OFICIO No. SEDUSO/03596/2024

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 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

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

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envoltente térmica de la edificación:

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

Ingenierías / sistema mecánico:

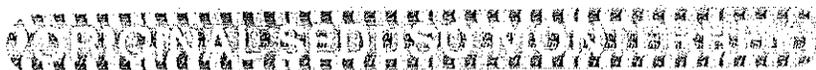
- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)
Cálculo de cargas de diseño
Dimensionamiento del equipo y sistema
Unidades enfriadoras eficientes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

Sistema de iluminación eléctrica:

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

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
Controles de temperatura



Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with a signature and a cluster of circular stamps with initials.

- 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

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

Presenta copia simple de oficio No. SSPCDPC/D/3620/23, bajo Expediente No. PC/603/21/24 de fecha 07-siete días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil Monterrey emite lineamientos de seguridad para el uso de Tienda de Conveniencia, en materia de Protección Civil, dando un total por construir de 205.26 M2, ubicado en Avenida San Bernabé, Sin Número, Fraccionamiento Puesta del Sol, esto en el Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral [REDACTED] realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000188-24-02 OFICIO No. SEDUSO/03596/2024

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.

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

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

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

NOVENO. Expídase la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (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 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.

AVNB/NLMM/MAES/ALGL/JIS

La que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de [redacted] siendo las 12:27 horas del día 09 del mes de 09 del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR NOMBRE Verónica Treviño Aguilar FIRMA [Firma] No. DE CAFETE 214129

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA. NOMBRE [redacted] FIRMA [redacted] IDENT [redacted]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000188-24-02
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Póliza, 7. Firma.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	