



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000052-24-03 OFICIO.SEDUSO/03654/2024

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE 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 06-seis días del mes de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 28-veintiocho de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, por el C. LUIS ÁNGEL PIÑA FONSECA Representante Legal de CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V., como arrendatario del inmueble ubicado en AVENIDA NO REELECCIÓN NÚMERO 5230, FRACCIONAMIENTO VILLA SANTA CECILIA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número [Redacted] con la cual pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA) en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 348.82 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-USDS-000052/24-03 y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

Para el trámite de Licencia de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, le resultan aplicables los requisitos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en sus artículos 311 fracciones I, II y II; además los requisitos establecidos en los artículos 156 BIS I, 160 BIS y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León

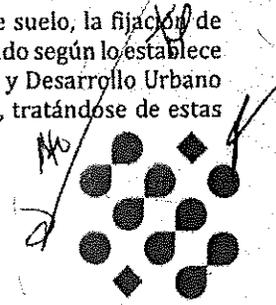
1.-Requisitos de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 311.

Fracciones I incisos a) y e), II. Inciso a) y III Inciso a). - Solicitud correspondiente. Indicar el uso del suelo que se pretende.

Presenta solicitud oficial para FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA) ubicado en la AVENIDA NO REELECCIÓN, NÚMERO 5230, FRACCIONAMIENTO VILLA SANTA CECILIA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN. en un predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted]

Fracciones II inciso b) y III Inciso d). - Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.



**Fracción I inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión.**

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 64,828-sesenta y cuatro mil ochocientos veintiocho, de fecha 12-doce días del mes de febrero del año 2021-dos mil veintiuno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, referente al **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble** donde comparece la [REDACTED] <sup>3</sup> como la parte "**Compradora**", del lote marcado con el número 1-uno de la manzana 165-ciento sesenta y cinco del fraccionamiento Villa Santa Cecilia, Sector Norte e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] <sup>4</sup>
- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 65,591-sesenta y cinco mil quinientos noventa y uno, de fecha 03-tres días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, referente al **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble** donde comparece la [REDACTED] <sup>3</sup> como la parte "**Compradora**", del lote marcado con el número 02-dos de la manzana 165-ciento sesenta y cinco número 165, de la Avenida No Relección, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] <sup>4</sup>

**Fraciones I inciso c), II inciso c) y III inciso c).- Acreditación el interés. Documento que acredite la personalidad jurídica.**

- Presenta copia de Acta Número 25,652-veinticinco mil seiscientos cincuenta y dos, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a los 06-seis días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante el Lic. Federico Lama Bremer Corredor Público Número 35-treinta y cinco con ejercicio en la Plaza del Estado de Nuevo León, hace constar que el Acto que Ratifican es un **Contrato de Arrendamiento** comparecido la [REDACTED] <sup>3</sup> como "**El Arrendador**" y por otra parte la sociedad Denominada "**Cadena Comercial Oxxo, S.A. de C.V.**" representada por el C. Rafael Garza Acuña que comparece como "**El Arrendador**", de 2 inmuebles ubicados en Avenida No relección, Número 5230, Fraccionamiento Villa Santa Cecilia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> teniendo el lote 001 una superficie de 181.70 metros cuadrados y el lote 002 una superficie de 167.12 metros cuadrados.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 29,953-veinti nueve mil novecientos cincuenta y tres, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estado Unidos Mexicanos, a los 17-dieciséis días del mes de diciembre del año 1991-mil novecientos noventa y uno, ante el Licenciado Jesús Montano García Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 60-sesenta, con ejercicio en este Municipio; la cual contiene Cambio de la denominación "**Impulsora de Mercados en Sonora, S.A. de C.V.**", a la denominada "**CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.**". Lo anterior quedando inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED] <sup>4</sup>
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 36,715-treinta 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, ante el Licenciado José Mauricio Del Valle de la Garza, Titular de la Notaría Pública Número 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; en la cual la sociedad denominada "**Cadena Comercial Oxxo, S.A. de C.V.**" Otorga Poderes no Delegables al **C. Luis Ángel Piña Fonseca**. Lo anterior quedando inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León con el Folio Mercantil Electrónico Número [REDACTED] <sup>4</sup>

te



Gobierno  
del  
Estado de  
Nuevo León

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y CATASTRO  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y FINANZAS  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y FINANZAS

ME



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000052-24-03 OFICIO SEDUSO/03654/2024

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [redacted] 3 con número de identificación [redacted] 5 (Propietaria)
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Luis Ángel Piña Fonseca con número de identificación [redacted] 5 (Representante Legal de Cadena Comercial Oxxo, S.A. de C.V.)

**Fracción III inciso e).- Plano con el diseño arquitectónico del proyecto.**

Presenta 03-tres juegos de planos (1 de 1) del proyecto correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso De Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Tienda de conveniencia), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio, indicando vías públicas y los servicios públicos colindantes.

**Fracciones I inciso d), y II inciso e).- Plano de localización del predio.**

Presenta plano de localización en los planos arquitectónicos, del inmueble Ubicado en AVENIDA NO REELECCIÓN NÚMERO 5230, FRACCIONAMIENTO VILLA SANTA CECILIA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN en un predio identificado con los números de expediente catastral [redacted] 2

**Fracciones I inciso f), II inciso d) y III Inciso b). - Pago de los derechos correspondientes.**

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número Folio 374000009387 de fecha 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de ingreso correspondiente al inicio de trámite de licencia de uso de suelo, e información de factibilidad y lineamientos.
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada las Licencias solicitadas.

**Fracción I inciso g).- Tarjetón del impuesto predial al corriente.**

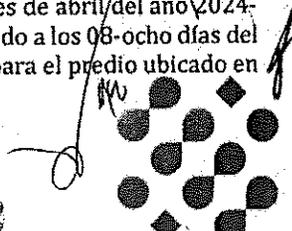
- Presenta copia simple de estado de cuenta del impuesto predial, impreso en fecha 26-veintiséis días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro con número de recibo: 453R-14957, respecto al pago del Impuesto Predial por los 606-seis Bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro del expediente catastral [redacted] 2
- Presenta copia simple de Comprobante de pago del Impuesto Predial, de fecha de 26-veintiséis días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, con número de recibo 453R-14959 expedido por Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por concepto del Impuesto Predial de los 06-seis Bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] 2

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

- En cuanto al Estudio de Movilidad este requisito cabe señalar que no aplica, toda vez que el predio pertenece a un fraccionamiento previamente autorizado Villa Santa Cecilia, además que el proyecto arquitectónico no tiene requerimiento mayor a 50-cincuenta cajones de estacionamiento.
- Presenta copia simple de Plano de Fraccionamiento denominado "Villa Santa Cecilia" sector norte autorizado por la Comisión de Planificación y Obras del Gobierno del Estado de Nuevo León, de [redacted] 4

**Fracción III inciso g). - Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.**

En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales mediante dictamen LTA-49/24 mediante el dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio DGDV-0609/24 de fecha 08-ocho días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, y la Ficha Ambiental debidamente sellada por dicha dirección en fecha de recibido a los 08-ocho días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en [redacted]



la Avenida No Reelección. Número 5230. Fraccionamiento Villa Santa Cecilia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con el expediente catastral [REDACTED] 2 para el giro de Tienda de Conveniencia.

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

No aplica Estudio Geofísico-Geológico, debido a que la zona donde se ubica el predio no tiene riesgo Geológico. sin embargo, si tiene riesgo Hidrológico, por lo que presenta el Estudio Hidrológico realizado y firmado por el [REDACTED] 3 con cedula profesional número 4741200. Por lo que se da cumplimiento a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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

No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido, por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

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

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey también establece requisitos para el trámite de la factibilidad y lineamientos de los usos de suelo, y Licencia de Uso de Suelo, siendo los señalados en el artículo 156 Bis I, 160 Bis y 164 del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

**Fracción I del artículo 156 Bis I, fracción I del artículo 160 Bis y fracción I del 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Solicitud Oficial (...)**

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso a), II inciso a) y III inciso a) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**Fracción III del artículo 156 Bis I, fracción II del artículo 160 Bis y fracción VI del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.**

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 las fracciones I inciso b), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**Fracción IV del artículo 156 Bis I, del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal, del poseedor o del gestor;**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000052-24-03 OFICIO SEDUSO/03654/2024

- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la [redacted] 3 con código de identificación [redacted] 5 (Propietaria)
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Luis Ángel Piña Fonseca con código de identificación [redacted] 5 (Representante Legal de Cadena Comercial Oxxo, S.A. de C.V.)

Fracción V del artículo 156 Bis I, fracción III del artículo 160 Bis y fracción VII del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Acreditar el interés que le asiste.

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 las fracciones I inciso c), II inciso c) y III inciso c), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción II del artículo 156 Bis I, Fracción III y V del artículo 164, fracción V del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Croquis de ubicación. Presentar plano de localización del predio.

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso d), y II inciso e) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción IV del artículo 164, fracción IX del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- El pago de derechos municipales respectivo.

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso f), II inciso d) y III inciso h) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción II del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere.

No presenta antecedentes del inmueble ubicado en el predio ubicado en la Avenida No Reección, Número 5230, Fraccionamiento Villa Santa Cecilia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con los expedientes catastrales [redacted] 2

Fracción VIII del artículo 156 Bis I, Fracción VI del artículo 160 Bis y fracción IX del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey. - 4-cuatro fotografías exteriores.

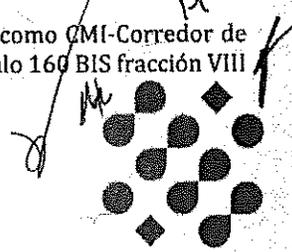
Presenta 08-ocho fotografías del predio (04-cuatro interiores y 04-cuatro exteriores) impresas a color, dando cumplimiento al artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Fracción VII del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- 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 artículo.

Fracción VIII del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras.

El giro solicitado de Tienda de Conveniencia es Permitido por ubicarse en una vialidad clasificada como CMI-Corredor de Mediano Impacto con el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que no le aplique lo establecido en el artículo 160 BIS fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



**Fracción X del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño 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 las fracciones III inciso e), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**Fracción VI del artículo 156 Bis I y Fracción XI del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones (...) Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (...)**

Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

**Fracción IX del artículo 156 Bis I, Fracción XII del artículo 160 Bis y fracción X del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses.**

Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones correspondientes al recibo de facturación expedido por la Comisión Federal De Electricidad (CFE), respecto al periodo del 31-treinta y uno de mayo al 30-treinta de junio del año 2024-dos mil veinticuatro con dirección de servicios en la [REDACTED] 1

**Fracción XIII del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra, así como una carta responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado correspondiente. La Carta Responsiva deberá de hacer referencia a la descripción exacta de la solicitud presentada, la ubicación de la obra y expediente catastral indicados en el plano y solicitud oficial;**

Presenta carta en original de fecha 22-veintidós días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, signado por el Arquitecto [REDACTED] 3 con número de cédula profesional 4392846, mediante el cual se manifiesta como Director Responsable de Obra correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Tienda de Conveniencia), el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la AVENIDA NO REELECCIÓN NÚMERO 5230, FRACCIONAMIENTO VILLA SANTA CECILIA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

**Fracción XIV y XV del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Estudio Hidrológico e Hidráulico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o el del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín. Estudio Geofísico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.**

No aplica Estudio Geofísico-Geológico, debido a que la zona donde se ubica el predio no tiene riesgo Geológico, sin embargo, si tiene riesgo Hidrológico, por lo que presenta el Estudio Hidrológico realizado y firmado por el M.I. [REDACTED] 2 con cédula profesional número 4741200.

Gobierno  
del Estado

6/18

Monterrey  
2014-2024



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000052-24-03 OFICIO SEDUSO/03654/2024

Fracción XVI del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados. No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido.

Fracción XVII del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados; No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido.

Fracción XI del artículo 156 Bis I, Fracción XI del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- 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.

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

Último párrafo del artículo 156 Bis I y último párrafo del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- 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.

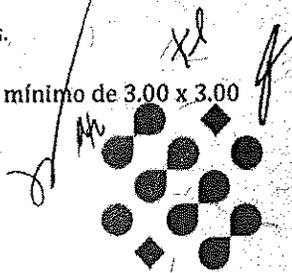
SEGUNDO. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta Alineamiento Vial del expediente catastral [redacted] con número de expediente administrativo PT-ALVI-000185/23 de fecha 28-veintiocho días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, en el cual se señala: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras y respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.
Presenta Alineamiento Vial del expediente catastral [redacted] con número de expediente administrativo PT-ALVI-000293/23 de fecha 08-ocho días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés; en el cual se señala: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
Presenta Ficha Ambiental, recibida por la Dirección General para un Desarrollo Verde, en fecha 08-ocho días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Tienda de Conveniencia), el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Avenida No Reección Número 5230, Fraccionamiento Villa Santa Cecilia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted]

TERCERO. ANTECEDENTES.

Alineamientos viales con expedientes administrativos PT-ALVI-185-23 y PT-ALVI-000293-23 con resolución el día 28-veintiocho de abril del 2023-dos mil veintitrés y 08 de junio del 2023-dos mil veintitrés respectivamente, mediante el cual se le indicó lo siguiente:

- Para la avenida No Reección deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
Para la calle Pisa deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.



- Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio (solo en el ochavo).

#### **CUARTO. VERIFICACIÓN FÍSICA.**

De acuerdo a verificación ocular, realizada en fecha 15-quince días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, por el C. Verificador Arq. Aarón I. Herrera Cabral con número de gafete 212516 adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, llevada a cabo en AVENIDA NO REELECCIÓN NÚMERO 5230, FRACCIONAMIENTO VILLA SANTA CECILIA. EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con los números de expediente catastral [REDACTED] a efecto de verificar lo siguiente:

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 O EN SU CASO BALDÍO.**
2. **COTEJAR CON EL PLANO LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO EN EL INMUEBLE PRESENTADO EN PLANO (EN CASO DE EXISTIR DIFERENCIAS FAVOR DE INDICARLAS EN EL PLANO)**
3. **VERIFICAR SI CUENTA CON CAJONES DE ESTACIONAMIENTO INDICADOS EN EL PLANO**
4. **VERIFICAR SI CUENTA CON EL ÁREA JARDINADA INDICADA EN EL PLANO**
5. **REALIZAR ZONIFICACIÓN INDICANDO LOS USOS DE SUELO Y LOS NÚMEROS OFICIALES DE LOS LOTES COLINDANTES**
6. **TOMAR FOTOGRAFÍAS DEL INTERIOR Y AL EXTERIOR DEL INMUEBLE Y DE SU ENTORNO...**

De lo anterior se constató lo siguiente:

Punto número 1.- "... se pudo observar que en el predio presenta una construcción existente, la cual aún no se realizan trabajos de demolición, remodelación, o construcción alguno para dar inicio al proyecto nuevo presentado..."

Punto número 2.- "... Cotejando los planos arquitectónicos con el predio actual no corresponde con lo presentado referente al proyecto nuevo..."

Punto número 3.- "... Actualmente en la construcción no existe espacio delimitado para cajones de estacionamiento, Haciendo referencia con las plantas arquitectónicas presentadas no corresponde al proyecto nuevo..."

Punto número 4.- "... En el predio en cuestión actual existe árboles en el parea posterior y parte de área verde, nada referente a la planta arquitectónica presentada..."

Punto número 5.- "... Se anexa la microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes."

Punto número 6.- "... Se anexan fotografías del interior y exterior del inmueble 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, 311 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 160 BIS del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 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, 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000052-24-03  
OFICIO SEDUSO/03654/2024

**SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.**

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-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-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 A, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE** en donde da frente a la Avenida No Relección donde es Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **COMERCIO (2.3.4 TIENDAS DE CONVENIENCIA)**, se consideran como **PERMITIDO**.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: "... I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico. III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes...".

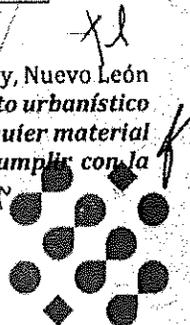
**TERCERO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY**

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 ubicado en una **CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO (CMI)** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

**SUPERFICIE A DICTAMINAR: 348.82 M2**

Lineamientos	NORMA		PROYECTO	
	COEF	M2	COEF	M2
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	261.61	0.45	157.40
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	1,220.87	0.45	157.40
ÁREA LIBRE	0.25	87.21	0.55	191.42
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	52.32	0.15	52.32
NIVELES MÁXIMOS	10-diez NIVELES		01-un NIVEL	
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.90 METROS	

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.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 314.- de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, "...**Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción, expedida por el Municipio, de acuerdo con la zonificación establecida en los planes o programas de desarrollo urbano...**" Así mismo el establecimiento de los criterios para la identificación y selección de terrenos susceptibles de ser utilizados para la construcción de escuelas públicas y particulares de todos los tipos educativos, los cuales deberán ubicarse a una distancia mínima de 400- cuatrocientos metros perimetrales contados a partir de los límites de los inmuebles donde se encuentren establecimientos de casas de juego, cabarets y centros nocturnos debiéndose establecer conforme a las normas de esta Ley, la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

Los reglamentos municipales en materia de construcciones establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes.

Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero civil, con cedula profesional legamente expedida.

#### CUARTO. ANALISIS DE ALTURA

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 y solicitud se tiene contemplado una altura de Nivel Superior de Losa es de 3.90 metros, por lo que cumple la altura antes mencionada.

#### QUINTO. ANALISIS 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.

tl  
to

GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y SUELO  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y SUELO  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y SUELO

10/18

MS  
G



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000052-24-03  
OFICIO SEDUSO/03654/2024

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	NORMA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 05-cinco cajones (02-cajones estándar, 01-cajón compacto, 01-cajón para discapacitados) Y 01-cajón para bicicletas
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE	
2.3.4 Tiendas de conveniencia	20.00	M2	80.62	4-cajones	

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica efectiva de las actividades solicitadas.

A su vez el artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; "Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales".

A su vez el artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; "En centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos, el cual podrá ser mediante módulos dispuestos de la siguiente manera".

**SEXTO. DESGLOSE DE ÁREAS**

Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-USDS-000052-24-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

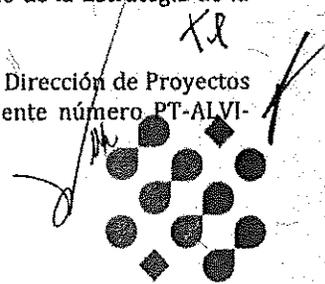
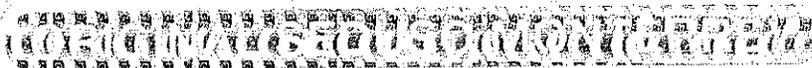
Área	Total	Distribución de áreas
Planta baja	157.40	Área de Ventas, oficina, cocina, baño, cuarto frío, bodega, basura, área de estacionamientos y área jardinada.
Total	157.40 M <sup>2</sup>	2.3.4 Tiendas de conveniencia

**SÉPTIMO. ALINEAMIENTO VIAL.**

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

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

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDS-000054-24-03, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, El Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número PT-ALVI-



000185/23 en fecha 04-cuatro días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la Avenida No Reelección, Número 5230, Fraccionamiento Villa Santa Cecilia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] 2 No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras y respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDS-000052-24-03, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número PT-ALVI-000293/23 en fecha 08-ocho días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la Avenida No Reelección Número 5230, Fraccionamiento Villa Santa Cecilia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] 2 No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

### OCTAVO. OPINIONES TÉCNICAS

a) La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental: La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° DGDV-0609/24, dentro del dictamen LTA-49/24 b de fecha 08-ocho de abril del 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se indican los lineamientos técnicos ambientales correspondiente al trámite Factibilidad de Uso De Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Comercio( Tienda de conveniencia) del expediente administrativo L-USDS-000052-24-03 de un predio ubicado en Avenida No Reelección Número 5230, Fraccionamiento Villa Santa Cecilia, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, por lo que deberá cumplir con lo siguiente:

1. No deberán sobrepasar los lineamientos máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SERMANAT-1994) Y RUIDO EN ZONAS RESIDENCIALES (modificación a la NOM-81 SEERMANAT-1994).
2. 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.
3. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
4. 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.
5. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
6. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
7. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
8. 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.
9. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
10. 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.
11. Cuenta con permiso de arbolado con expediente PAR-350-22 el cual deberá presentar copia del permiso y de la factura del pago del arbolado y las cuotas de salario mínimo correspondientes.
12. En el espacio destinado a área verde, deberá de contar 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 por cada 100 m2 de área Jardinada además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento.

12/18



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000052-24-03 OFICIO SEDUSO/03654/2024

13. 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.

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

De acuerdo a la Opinión Técnico Vial, emitida mediante oficio DPT/V/086/2024 de fecha 08-ocho de abril del 2024-dos mil veinticuatro, la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, se concluye que el proyecto presentado es FACTIBLE desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen, y que en lo siguiente se transcribe:

ANTECEDENTES

Alineamientos viales con expedientes administrativos PT-ALVI-185-23 y PT-ALVI-000293-23, con resolución de fechas 28-veintiocho de abril del 2023-dos mil veintitrés y 08 de junio del 2023-dos mil veintitrés respectivamente, mediante el cual se le indicó lo siguiente:

- Para la avenida No Reelección deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
Para la calle Piza deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio (solo en el ochavo).

CONCLUSIONES

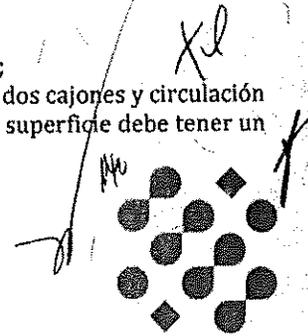
Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un plano oficial del proyecto, así como demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración 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 solicitada con una resolución FACTIBLE por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente.

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

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

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil,



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

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

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

- Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que, en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

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

- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 6.00 metros de ancho como mínimo de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo. ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

- El acceso Vehicular deberá ser exclusivamente por la avenida No Reelección conforme a lo indicado en el artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 5.00 metros de longitud.
- De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
- El Desarrollador quedará obligado a la habilidad de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre al nivel en la acera. La rampa de accesos vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000052-24-03 OFICIO SEDUSO/03654/2024

desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

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

La presente se circunscribe a los aspectos de VIALIDAD 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 documentales que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de conformidad 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.

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 para el Estado de Nuevo León.

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

De acuerdo a la Opinión Técnica Hidrológico-Hidráulico/Atlas de Riesgo, emitida mediante oficio DPT/H067/2024, de fecha 12-doce de agosto del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en Materia de Hidrología, mediante el cual se señaló lo siguiente:

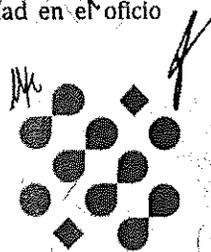
ANTECEDENTES

- De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el predio se encuentra en una Zona de Riesgo Hidrometeorológico muy alto por encharcamiento o anegamiento.
En fecha 13-trece de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, mediante oficio DGDICE-9452/24 se envió solicitud a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León, para cumplir con lo dispuesto por los artículos 177, 187 y 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
En fecha 09-nueve de agosto de 2024-dos mil veinticuatro mediante el oficio 234/SSOTEP/2024, recibido en esta Secretaría el día 12-doce de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Estado Público, dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana, emitió una primera opinión solicitada.

CONCLUSIONES

Por estar ubicado en una Zona de riesgo hidrológico alto por encharcamiento o anegamiento según el atlas de Riesgo para EL Estado de Nuevo León Primera etapa, se envió solicitud de opinión a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno de Estado de Nuevo León, para cumplir con lo dispuesto por los artículos 177, 187 y 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes emitieron su opinión al respecto; por lo que se deberán atender las observaciones y recomendaciones emitidas por esa autoridad en el oficio 234/SSOTEP/2024 de fecha 09-nueve de agosto de 2024-dos mil veinticuatro.

DIRECCIÓN GENERAL DE PROYECTOS TÉCNICOS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000052-24-03  
OFICIO SEDUSO/03654/2024

De acuerdo a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno de Estado de Nuevo León mediante oficio 234/SSOTEP/2024, de fecha 09-nueve de agosto del 2024-dos mil veinticuatro, el cual se señaló lo siguiente:

a. Referente al Estudio Hidrológico Superficial, elaborado y signado por el Ing. [REDACTED] con cédula profesional 4741200:

i. Se recomienda dar revisión a las pendientes de las vialidades colindantes al predio en estudio con los modelos digitales de elevación que provee INEGI, además de complementar con una visita al sitio para verificar esta información. Y en el caso de llegar a detectar cambios en las condiciones analizadas en el estudio presentado, se recomienda realizar las correcciones necesarias, y en el caso que resulte necesario, se realicen las propuestas de mitigación acorde al riesgo detectado.

ii. En atención a lo señalado en el artículo 179 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que señala que "(...) Tratándose de fraccionamientos o conjuntos en zonas de riesgo, los estudios técnicos justificativos deberán proponer las medidas de mitigación que correspondan a cada lote en lo individual (...)" por lo que, es necesario que los estudios incluyan las medidas de mitigación para reducción del impacto provocado por el cambio en la impermeabilización del suelo del predio basadas en Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).

Adicionalmente, se recomienda atender los siguientes aspectos generales:

- En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: "Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento", por lo que es necesario que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.
- En caso de realizar trabajos de excavación bajo suelo natural con profundidad mayor a 2-dos metros, se soliciten estudios de estabilidad de taludes, y en caso de requerirlos, que se realice una propuesta de estabilización de los cortes, un análisis RMR (Rock Mass Rating) con clasificación de Bieniawski y SMR (Slope Mass Rating) con clasificación de Romana.
- Se solicite se dé cumplimiento a la Norma Estatal NAE-SDS-002-2019, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera, publicada en el POE de fecha 5 de junio 2020.
- Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.
- Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/o arroyos.
- Se prohíben las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.
- Se prohíba bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.
- Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos.

#### NOVENO. DICTAMENES EXTERNOS

Protección Civil Monterrey

- Mediante Oficio Número SSPCDPC/D/431/24, bajo el Expediente Número PC/746/21/24, con la Tarjeta Folio Número 113/24, de fecha 07-siete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil Monterrey de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana, emite lineamientos de seguridad para el uso de Demolición Total, en una superficie total de terreno de 348.82 M2, en el predio en cuestión que se ubica en la Avenida No Reección Número 5230, Fraccionamiento Villa Santa Cecilia, esto en el Municipio de Monterrey, N. L., identificado con expediente catastral 42-165-001 y 002, dando un total por demoler de 378.00 M2 repartidos en una planta baja.
- Mediante Oficio Número SSPCDPC/D/432/24, bajo el Expediente Número PC/746/21/24, con la Tarjeta Folio Número 114/24, de fecha 07-siete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil Monterrey de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana, emite lineamientos de seguridad para el uso de Tienda de conveniencia, en una superficie total de terreno de 334.55 M2, en el predio en cuestión que se ubica en la Avenida No Reección Número 5230, Fraccionamiento Villa Santa Cecilia, esto en el Municipio de Monterrey, N. L., identificado con expediente catastral [REDACTED] realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000052-24-03 OFICIO SEDUSO/03654/2024

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.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con el artículos 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; 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 FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA) en el inmueble ubicado en la AVENIDA NO REELECCIÓN, NÚMERO 5230, FRACCIONAMIENTO VILLA SANTA CECLIA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral No. [redacted] el cual tiene una superficie total de 348.82 metros cuadrados.

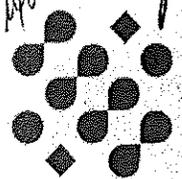
SEGUNDO. La presente no autoriza la licencia de construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos, ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitada, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracción I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en la presente resolución.

TERCERO. En caso de solicitar el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables.

CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



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

**SEPTIMO.** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

**OCTAVO.** Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO 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**  
**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**  
**DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

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

TVNB/NLMM/JEGH/IBS/JLS

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse **3** en su carácter de apoderado siendo las 2:03 horas del día 11 del mes de septiembre del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Verónica Treviño Aguilera  
FIRMA [Firma]  
No. DE GAFETE 214129

LA PERSONA NOTIFICADA  
NOMBRE **3**  
FIRMA **6**  
IDENT **5**

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	L-USDS-000052-24-03
	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. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. 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.	