



OFICIO No.: SEDUSO/20156/2022
EXP. ADM: L-000155-21

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE "CADENA COMERCIAL OXXO," S. A. DE C. V. (Titular) DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: CALLE RIO SENA No. 500 PONIENTE EN LA COLONIA DEL VALLE EN SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L.
P r e s e n t e . -**

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000155-21, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 21-veintiún del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós. -----
VISTO, el expediente administrativo L-000155-21, formado con motivo de la solicitud presentada el 26-veintiséis de mayo de 2022-dos mil veintidós, por los CC. Andrés Romo Serrano y Luis Angel Piña Fonseca, ostentados como apoderados legales de "SERVICIOS NATURE SOURCE, S.A. DE C.V. Y CADENA COMERCIAL OXXO," S.A. DE C. V., como propietaria y arrendataria del predio que nos ocupa respectivamente, ubicado en la **AVENIDA ACUEDUCTO S/N DEL FRACCIONAMIENTO CAROLCO, PRIMER SECTOR EN ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. (70)77-003-004, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN para COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA)**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 360.750 metros cuadrados, donde se desea realizar una construcción de 177.68 metros cuadrados.

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

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Que en fecha 26-veintiséis de mayo del año 2022-dos mil veintidós, los CC. Andrés Romo Serrano y Luis Angel Piña Fonseca, ostentados como apoderados legales de "SERVICIOS NATURE SOURCE, S.A. DE C.V. Y CADENA COMERCIAL OXXO," S.A. DE C. V., propietaria y arrendataria del predio que nos ocupa, respectivamente, presentaron ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, solicitud oficial a través de la cual pretenden obtener la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencias de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y de Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia)**, en el inmueble ubicado en la **AVENIDA ACUEDUCTO S/N DEL FRACCIONAMIENTO CAROLCO, PRIMER SECTOR EN ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. (70)77-003-004, el cual tiene una superficie de 360.750 m2.

SEGUNDO. Escrito libre de solicitud de trámite y recepción de documentos de fecha 29-veintinueve de septiembre de 2022-dos mil veintidós, firmado por Lic. Andrés Romo Serrano representante de Servicios Nature Source, S.A. de C.V., propietario del predio y el C. Luis Ángel Piña Fonseca apoderado de la sociedad Cadena Comercial Oxxo S.A. de C.V., como arrendatario del predio y en el que además el Apoderado legal de Servicios Nature Source, S.A. de C.V., informa "que el titular de dichas licencias será Cadena Comercial Oxxo SA de CV" ...

TERCERO. Que el solicitante allega la siguiente documentación:

A. Para acreditar la propiedad y posesión del inmueble que nos ocupa:

a. Escritura pública número 16,048-dieciséis mil cuarenta y ocho, de fecha 21-veintiuno de octubre de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco, con residencia en el Primer Distrito del Estado, por la cual se hace constar el contrato de compraventa de bien inmueble, registrada en el Registro Público de la Propiedad de Coahuila, bajo número 10311, Volumen 303, Libro 412, Sección I Propiedad, de la unidad Monterrey de fecha

1/19



14-catorce de noviembre de 2019-dos mil diecinueve.

b. Copia certificada del Contrato de arrendamiento celebrado entre la Sociedad "Servicios Nature Source", S.A. de C.V. como arrendador y la sociedad denominada "Cadena Comercial Oxxo", S.A. de C.V. como arrendatario, respecto del lote de terreno Polígono 2 con superficie 360.750 metros cuadrados del Fraccionamiento Carolco Primer Sector, de fecha 28-veintiocho de octubre de 2019-dos mil diecinueve.

B. Para acreditar la personalidad jurídica de quien presenta la solicitud de tramite:

a. Copia simple de Escritura Pública número 12,037-doce mil treinta y siete, pasada ante la fe del Licenciado José Martínez González, titular de la Notaría Pública número 29 con ejercicio en el Primer distrito Notarial en el Estado de Nuevo León, de fecha 1° de julio de 2016-dos mil dieciséis, por la cual se constituye la Sociedad **Servicios Nature Source S.A. de C.V.** y en la cual se designan como Apoderados Generales y/o Representantes legales al Ingeniero Gustavo Adolfo Romo Garza y Licenciado Andrés Romo Serrano, entre otros, este documento se encuentra inscrito en bajo el folio mercantil electrónico No. 161515*1 de fecha 01-uno de julio de 2016-dos mil dieciséis.

b. Copia simple de Escritura número 29,953 pasada ante la fe del Lic. Jesús Montaña García titular de la Notaría Pública número 60-sesenta con ejercicio en el Municipio de Monterrey, N.L., de fecha 17-dieciete de diciembre de 1991-mil novecientos noventa y uno, respecto al cambio de denominación de sociedad Impulsora de mercados en Sonora S.A. de C.V. por la de **Cadena Comercial Oxxo, S.A. de C.V.** inscrito bajo el número 3123, volumen 157-63 Libro No. 4 Tercer Auxiliar Actos y Contratos Diversos, Sección Comercio de fecha 04 de junio de 1992-mil novecientos noventa y dos.

C. Para acreditar el interés jurídico de quienes presentan la solicitud de tramite:

- a. Copia simple de Escritura Pública número 36,715, de fecha 13-trece de julio de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Mauricio del Valle de la Garza, titular de la Notaría Pública 139-ciento treinta y nueve con ejercicio en el Primer Registro Distrital, respecto al otorgamiento de **poderes de Cadena Comercial Oxxo, S.A. de C.V. a favor del C. Luis Angel Piña Fonseca**, Inscrito bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 17327*9 de fecha 15-quince de julio de 2015-dos mil quince.
- b. Copia simple de Escritura Pública número 12,285, de fecha 12-doce de febrero de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Lic. Francisco Felipe Garza Zamudio, titular de la Notaría Pública 32-treinta y dos con ejercicio en el Primer Registro Distrital del Estado, respecto al otorgamiento de **poder de Cadena Comercial Oxxo, S.A. de C.V. a favor del C. Dante Esparza Moya**, con datos de inscripción NCI 201900033394 de fecha 14-catorce de febrero de 2019-dos mil diecinueve.
- c. Carta poder simple de fecha 15-quince de junio de 2022-dos mil veintidós, en el cual la sociedad denominada Servicios Nature Source, S.A. de C.V. otorga el **poder a favor del C. José Luis Espinosa Treviño** para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Avenida Acueducto S/N. del Fraccionamiento Carolco Primer Sector identificado con el expediente catastral 77-003-004.
- d. Carta poder simple original de fecha 19-diecinueve de junio de 2022-dos mil veintidós, en el cual la Sociedad **Servicios Nature Source, S.A. de C.V. otorga el poder a favor del C. Luis Ángel Piña Fonseca**, para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Avenida Acueducto S/No. del Fraccionamiento Carolco Primer Sector identificado con el expediente catastral 77-003-004.
- e. Copia de Pasaporte de Estados Unidos Mexicanos de [REDACTED] con número [REDACTED] emitido por La Secretaría de Relaciones Exteriores con vigencia al año 2025.
- f. Copia de **Pasaporte de Estados Unidos Mexicanos**, a nombre de [REDACTED] con número [REDACTED] expedido por La Secretaría de Relaciones Exteriores con vigencia al año 2021.
- g. Copia de **credencial para votar de [REDACTED]** con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al año 2030.
- h. Copia de **Pasaporte de Estados Unidos Mexicanos de [REDACTED]** con número [REDACTED] emitido por La Secretaría de Relaciones Exteriores con vigencia al año 2022.
- i. Copia de **credencial para votar de [REDACTED]**, con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al año 2029.
- j. Copia de **credencial para votar de Luis Ángel Piña Fonseca**, con número [REDACTED] emitida por el Instituto

Montrerey
2021 2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario



OFICIO No.: SEDUSO/20156/2022
EXP. ADM: L-000155-21

Federal Electoral con vigencia al año 2026.

k. Copia de **credencial para votar** de [REDACTED] con número [REDACTED] emitida por el Instituto Federal Electoral con vigencia al año 2027.

CUARTO. El solicitante anexa los siguientes antecedentes:

1. Copia simple de Instructivo y Plano, con Oficio No. **6862/SEDUE/2018**, emitido dentro del Expediente Administrativo **F-022/2017**, de fecha 02-dos de mayo del 2018-dos mil dieciocho, por el cual esta Secretaría antes llamada de Desarrollo Urbano y Ecología, autoriza la **Modificación al proyecto ejecutivo y a la Autorización de Ventas de los lotes del Fraccionamiento Habitacional Multifamiliar Comercial y Servicios denominado Carcolco, 1er sector**, el cual fue inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 3372 volumen 143 libro 135 de la sección Resoluciones y Convenios Diversos Unidad Monterrey de fecha 13-trece de agosto de 2019-dos mil diecinueve, y en el cual el lote identificado como Lote 2 de la manzana 003, se encuentra señalado con uso de Suelo de Servicios con una superficie de 18,914.060 metros cuadrados e identificado con expediente catastral **77-003-002**.

2. Copia de Instructivo y Plano con Oficio No. **11857/SEDUE/2019**, emitido dentro del Expediente Administrativo **S-116/2019**, en fecha 17-diecisiete de septiembre del 2019-dos mil diecinueve, por esta Secretaría antes denominada de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual autoriza la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral **77-003-002** dentro del Fraccionamiento Carolco Primer Sector, con superficie de 18,914.06 m², para quedar subdividido en 02-dos porciones: Polígono 1 con superficie de 18,553.310 m² y **Polígono 2 con superficie de 360.750 m²**, el cual fuera inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 6784, volumen 121, Libro 136, Sección Auxiliar de la Unidad Monterrey de fecha 18-dieciocho de octubre de 2019-dos mil diecinueve.

QUINTO. El solicitante anexa los siguientes documentos, estudios y constancias:

- a. Copia simple de recibo del **impuesto predial** con número consecutivo 330C1364, correspondiente al pago de 6-seis bimestres del año 2021-dos mil veintiuno expediente catastral 77-003-004 de fecha 06 de enero de 2021-dos mil veintiuno.
- b. Copia simple de recibo del **impuesto predial** con número consecutivo 391R9903, correspondiente al pago de 6-seis bimestres del año 2022-dos mil veintidós, del expediente catastral 77-003-004, de fecha 11 de enero de 2022.
- c. Copia simple de **pago** con número consecutivo 2067789 de fecha 26-veintiseis de mayo de 2021-dos mil veintiuno, correspondiente al **inicio de trámite** de uso de suelo y uso de edificación.
- d. 08-ocho **fotografías**, impresas en blanco y negro, correspondientes al predio
- e. Cedula de Identificación Fiscal emitida por el Servicio de Administración Tributaria, con dirección Río Sena 500 Poniente Colonia Del Valle, San Pedro Garza García, N. L., como **comprobante de domicilio** para oír y recibir notificaciones.
- f. **Póliza de seguro** responsabilidad civil, construcción, número [REDACTED] de Responsabilidad Civil, Construcción de la empresa AXA Seguros, S.A. de C.V. a favor de FEMSA Comercio S.A. de C.V. y/o Cadena Comercial Oxxo S.A. de C.V. de vigencia del 31 de diciembre de 2021 al 31 diciembre de 2022.
- g. **Memoria de cálculo estructural** original realizada por la empresa M.L.O. Ingeniería Estructural, firmada por la Ingeniera Civil [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] de fecha 02-dos de diciembre de 2020-dos mil veinte, para el proyecto de Tienda de conveniencia, con dirección Av. Acueducto S/n col. Carolco Primer Sector, Monterrey, N.L.
- h. **Estudio de mecánica de suelos** original realizado por la empresa GPEEX, S.A. DE C.V y firmada por la Ingeniera Civil [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] de fecha 02-dos de diciembre de 2020-dos mil veinte para el proyecto de Tienda de conveniencia, a ubicarse en Av. Acueducto S/n Fraccionamiento Carolco Primer Sector, Monterrey, N.L.
- i. **Carta responsiva de Director Responsable de Obra** de fecha 03-tres de octubre de 2022-dos mil veintidós, firmada por el Arquitecto [REDACTED] con cedula profesional número [REDACTED] para la construcción (Obra Nueva) a realizarse en el inmueble ubicado en Av. Acueducto S/n Fraccionamiento Carolco Primer Sector, Monterrey, N.L.
- j. **Acta de Ratificación de Firma del Director Responsable de Obra** el Arquitecto [REDACTED] con cédula profesional No. [REDACTED] del expediente administrativo L-000155-21 de fecha 26-veintiseis de mayo de 2021-dos mil veintidós



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024



k. Copia simple de **credencial para votar** del C. [REDACTED] con número [REDACTED] 50 con vigencia 2024-dos mil veinticuatro emitida por el Instituto Federal Electoral.
ñ. Copia de **cedula profesional** No. [REDACTED] de él Arquitecto [REDACTED] emitida por la Secretaría de Educación Pública en fecha 16 de marzo de 2005.

l. Carta **responsiva de Seguridad Estructural y memoria de cálculo** de la empresa M.L.O. Ingeniería Estructural firmada por Master en Ciencias [REDACTED] is con cedula profesional [REDACTED] de fecha 06-seis de octubre de 2022-dos mil veintidós, para el proyecto de Tienda de conveniencia.

m. Carta **responsiva del Estudio de mecánica de suelos** por la empresa GPEEX, S.A. DE C.V y firmada por la Master en Ciencias [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] de fecha 06-seis de octubre de 2022-dos mil veintidós para el proyecto de Tienda de conveniencia.

n. Carta **responsiva de Estudio de Impacto Vial** firmada por el Arquitecto J [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] de fecha 13 de junio de 2022-dos mil veintidós.

o. Carta **responsiva de Estudio Hidrológico e hidráulico** de la empresa PIHHS Consulting Services firmada por el Ingeniero Agrícola [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] de fecha 21-veintiuno de mayo de 2022-dos mil veintidós.

p. Presenta escrito libre de fecha 13-trece de junio de 2022-dos mil veintidós, donde informa a esta Secretaría que el proyecto de tienda de conveniencia por construir en la Av. Acueducto s/n Fraccionamiento Carolco Primer Sector, identificado con el expediente catastral 77-003-004 **no encuadra en ninguno de los supuestos establecidos en el Artículo 37 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y en el Artículo 6 de su normativa complementaria el Reglamento de la Ley Ambiental del Estado** de Nuevo León, debido a que dicha obra no representa algún riesgo para desequilibrio ecológico.

q. 03-tres **juegos de plano oficial** (1 de 1), correspondiente al trámite de factibilidad, lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencias de uso de suelo, de construcción (obra nueva) y de uso de edificación para Tienda de Conveniencia, con contenido de los mismos: plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

SEXTO. Que al presente se anexan los siguientes **dictámenes internos:**

- Copia simple de **Alineamiento Vial** con número de expediente TV No. 000109/21 para la vialidad de la Av. Acueducto, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, frente al predio identificado con el expediente catastral 77-003-004, de fecha 12 de abril de 2021-dos mil veintiuno.

- Mediante No. de oficio 2701/2021 y número de expediente administrativo **LTA-000155/2021**, de fecha 03-tres de septiembre del 2021, el entonces Director de Ecología adscrita a esta Secretaría, emitió Lineamientos Técnicos en **Materia Ambiental**, correspondiente al trámite de Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para **Tienda de Conveniencia** del expediente administrativo L-155/2021 de un predio ubicado en Av. Acueducto s/n Col. Carolco 1er Sector de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 77-003-004, los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y el plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

- Mediante oficio número **DPTDU/E 097/2021** de fecha 16 de junio del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano y la Jefatura de Predictamen emitió la **Opinión Técnico Estructural**, mediante el cual se establece que de acuerdo a lo presentado en plano y memoria de cálculo cumple, recomendando autorizar el proyecto constructivo e 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, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista estructural.

- Mediante oficio número **DPTDU/V/221/2021** de fecha 24 de junio del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió **Opinión técnico Vial**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto, y Estudio de Impacto Vial firmado por el Arquitecto Juan Camarillo Sánchez, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.



OFICIO No.: SEDÚSO/20156/2022
EXP. ADM: L-000155-21

- Mediante oficio número DPT1378/22 de fecha 27 de abril del 2022-, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, informa que al proyecto de Tienda de Conveniencia de la calle Acueducto sin número Fraccionamiento Carolco 1er Sector, identificado con el expediente catastral 77-003-004, por estar ubicado según el visor del Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León en una zona de encharcamiento, deberá solicitar los estudios correspondientes, lo anterior de acuerdo a los artículos 177, 311 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Mediante oficio número DPT/H084/2022, de fecha 14 de septiembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió la **Opinión Técnica Hidrológica-Hidráulica/Atlas de Riesgo** en forma factible el cual fue realizado conforme al estudio Hidrológico elaborado por Ing. Ricardo Vázquez Esparza (Cédula profesional N° 1886060).

SÉPTIMO. Al presente se encuentran anexados los siguientes **dictámenes externos**:

- Mediante oficio No. **SAY-PCM/D/604/21, Tarjeta Folio No. 127/21, Expediente No. PC/929/19/21** de fecha 25-veinticinco de febrero del 2021-dos mil veintiuno, la **Dirección de Protección Civil Monterrey** emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para **Tienda de Conveniencia**, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos; 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.
- Dictamen y plano de lineamientos de prevención de riesgos y seguridad en materia **contra incendios** con número de Folio IR22-219 de fecha 12-doce de octubre de 2022-dos mil veintidós, emitido por **Dirección de Ingeniería contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.** para el proyecto de Tienda de conveniencia con ubicación en **Av. Acueducto s/n Colonia Carolco Primer Sector, Monterrey N.L.**, identificado con el expediente catastral 77-003-004.

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

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción I, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.3, 15 fracción I, 28, 37, 38, 39, 43, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

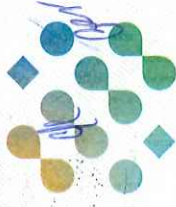
SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por los **CC. Andrés Romo Serrano y Luis Angel Piña Fonseca**, ostentados como apoderados legales de **"SERVICIOS NATURE SOURCE, S.A. DE C.V. Y CADENA COMERCIAL OXXO, " S.A. DE C. V.**, propietaria y arrendataria del predio que nos ocupa, respectivamente, presentaron ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible **solicitud oficial** a través de la cual pretenden obtener la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos**

Monterrey
2021 2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

2024
del Secretario

CADENA COMERCIAL OXXO



Generales de Diseño Arquitectónico, Licencias de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y de Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia), en el inmueble ubicado en la calle **AVENIDA ACUEDUCTO S/N DEL FRACCIONAMIENTO CAROLCO, PRIMER SECTOR EN ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)77-003-004**, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

TERCERO. Ahora bien, que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, Aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 27 de Octubre del 2011, Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nuevo León Numero 147, con fecha 18 de Noviembre del 2011 y de acuerdo al Plano de Estrategia Zonificación Secundaria 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 HUAJUCO, DISTRITO URBANO LA BOLA**, dando frente a la Avenida Acueducto, es clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**; en el cual el uso solicitado para **COMERCIO 2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA**, se considera como **PERMITIDO**, por lo que de esta manera resulta **FACTIBLE** el uso solicitado y por ello se entra al estudio de la **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN**, requeridos.

CUARTO. Que, de acuerdo a la visita de Inspección Ocular realizada por personal adscrito en fecha 28-veintiocho de mayo del 2021-dos mil veintiuno, se reporta que, al momento de la inspección el inmueble no tiene ningún uso, no existe construcción, el terreno esta baldío.

QUINTO. Que el proyecto presentado, consiste en la construcción total de 177.68 metros cuadrados, distribuidos tal y como se describe en los planos allegados y que se anexan al presente, cuya información y datos señalados en los mismos son responsabilidad de quien los proporciona, presentando el siguiente desglose de áreas:

	(m2) Área por Construir	(m2) Área por Regularizar	(m2) Total	Distribución
Planta Baja	177.68	0.00	177.68	Estacionamiento 6 cajones (4 cajones estándar; 1 cajón para bicicletas y 1 cajón para discapacitados), área de jardín y Tienda de conveniencia con acceso, área de cajas, área de venta, cuarto frío, almacén, baño, cuarto de basura y pasillo lateral exterior.
Total	177.68	0.00	177.68	-----

SEXTO. Analizando los Lineamientos Urbanísticos de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 y al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo (vigentes), deberá cumplir con los siguientes:

LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	Superficie a dictaminar: 360.750 m2		NORMA		PROYECTO	
	COEF	M2	COEF	M2	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	270.56	0.49	177.68	0.49	177.68
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.00	1,082.25	0.49	177.68	0.49	177.68
ÁREA LIBRE	0.25	90.19	0.51	183.07	0.51	183.07
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	54.11	0.16	56.26	0.16	56.26
Nº de Niveles Máximo	*3.00 niveles ó 12 metros		1 Nivel (3.33 ml)		1 Nivel (3.33 ml)	

6/19

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
 Oficina del Secretario





OFICIO No.: SEDUSO/20156/2022
EXP. ADM: L-000155-21

*Que el artículo 38 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, señala: "La altura máxima de las edificaciones en la delegación Huajuco, será la siguiente: "...fracción II. Para las zonas habitacional multifamiliar y Corredores de Bajo, Mediano y Alto Impacto, será de 3-tres pisos o 12-doce metros."

SEPTIMO. En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano La Bola, de acuerdo a lo siguiente:

GIRO ESPECIFICO		CAJONES			
2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA		1 cajón por cada 20 m2 de construcción			
ANÁLISIS ESTACIONAMIENTO (GIRO)	DE REQUERIMIENTOS 1 CAJÓN POR CADA	PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN PROYECTO	SOLUCIONA CON:		
CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE	6 cajones	
TIENDAS DE CONVENIENCIA	1 CAJON	*79.33 M2	3.96 CAJONES	OPINIÓN CUMPLE	
REQUIERE UN TOTAL		4.00 CAJONES			

* Área efectiva de la actividad solicitada (UBS- Unidad básica de Servicio).

Del total del requerimiento de cajones de estacionamiento deberá cumplir con cajones para bicicletas y discapacitados, de acuerdo a lo señalado por el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo, Artículo 63, "En centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos" ... y del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey, 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." El proyecto requiere un mínimo de 4-cuatro cajones de estacionamiento, y presenta 6-seis cajones (4-cuatro cajones estándar; 1-un cajón para bicicletas y 1-un cajón para discapacitados) cumpliendo con el requerimiento.

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

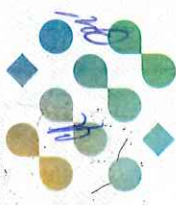
ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN para COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA);** en el inmueble ubicado en la **AVENIDA ACUEDUCTO S/N DEL FRACCIONAMIENTO CAROLCO, PRIMER SECTOR EN ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. (70)77-003-004, que cuenta con una superficie de 360.750 metros cuadrados, donde se autoriza realizar la **construcción de 177.68 metros cuadrados.**

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

A) En cuanto a la Construcción

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Plano (01 de 01), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.



2. 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 Factibilidad, Lineamientos, Uso de Suelo, Construcción y Uso de Edificación, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319 Fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, vigente al momento de ingresar la solicitud, **se otorga al proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción una vigencia de 05-CINCO AÑOS**, que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente.
5. **Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente "El propietario o el Director Responsable de Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionalista dará fe, bajo protesta de decir 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 obra (Obra Terminada).
6. 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 para el 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.
7. **El horario de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.**
8. Deberá asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
9. **En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.**
10. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
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. El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
13. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento para las Construcciones citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

14. **El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros**

Gobierno
Monterrey
2021 2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Cecilia del Secretario



OFICIO No.: SEDUSO/20156/2022
EXP. ADM: L-000155-21

que ampare cualquier daño que ocasione la construcción, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

15. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apege estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
16. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
17. 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.
18. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que, mediante colocación de mamparas de cualquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
19. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
20. Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.
21. Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
22. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
23. Se hace del conocimiento 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.
24. No efectuar fogatas: para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
25. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública.
26. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
27. 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.
28. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.
29. Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación, así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrar las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaría así lo dispone solicitará las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.
30. 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 según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

B) En cuanto a 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,



Monterrey
2021 2024



dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **TIENDA DE CONVENIENCIA**.

4. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones autorizadas los 4-cuatro cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 6-seis cajones (4-cuatro cajones estándar, 1-uno para discapacitados y 1-uno para bicicletas). tal y como lo indican en los planos del proyecto presentado.

5. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas con capacidades diferentes por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: 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 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener un ancho mínimo de 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros 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 metro en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

6. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **54.11 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.

7. 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.

8. 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).

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

10. 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 Auditoría 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.

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

12. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.

13. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.

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

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

16. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.

17. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.

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

19. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.

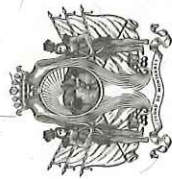
20. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.

Monterrey
2021 2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

Oficina del Secretario

10/19



OFICIO No.: SEDUSO/20156/2022
EXP. ADM: L-000155-21

21. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
22. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
23. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
24. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
25. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
26. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

C) En materia de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/E 097/2021, de fecha 16-diciembre de junio del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección e Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

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

1. Geológico-Geotécnico:

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

2. Memoria de Cálculo:

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

Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá aperibir 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.

D) La Dirección de Ecología emitió Lineamientos en materia ambiental con el número de oficio 2701 /2021, dentro del dictamen LTA-000155/2021, de fecha 03-tres de septiembre del 2021-dos mil veintiuno correspondiente al trámite de Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Tienda de Conveniencia del expediente administrativo L-155/2021 de un predio ubicado en Av. Acueducto s/n Col. Carolco 1er Sector de esta ciudad identificado con el expediente catastral 77-003-004, deberá de respetar lo indicado en dicho dictamen, y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de construcción.-

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

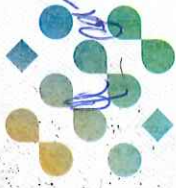
1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1.

2. 4 del NAE.

5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Monterrey
2018

11/19



- reciclados en obra: RCo, residuos que se generen fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT - 1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
 7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
 8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
 9. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia para su aprobación ante esta dependencia.
 10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, estos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
 11. Deberá humedecer con, Agua Residual Tratada, Agua Gris o Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberá humedecer y/o lavar los neumáticos y 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 lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
 16. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
 17. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
 18. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
 19. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
 20. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas)
 21. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
 22. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
 23. Antes de iniciar y durante las actividades de la ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la

12/19



Monterrey
2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

Oficina del Secretario



OFICIO No.: SEDUSO/20156/2022
EXP. ADM: L-000155-21

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 Desarrollo Sustentable.

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 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019. NAE).

28. Las maniobras de carga y descarga deberán realizarse en un horario de lunes a viernes de 09:00 a 18:00 horas y sábado y domingo de 9:00 a 14:00 horas en área para tal fin dentro de la propiedad.

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

30. 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

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

32. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia con 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 06:00 a 22:00 horas y de 65dB(A) de 22:00 a 6:00 horas (horario para tiendas de conveniencia).

33. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

34. 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

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

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

37. 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.

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

39. Deberá colocarse trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

40. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

Monterrey, Coahuila de Zaragoza
a 13 de Septiembre de 2019

2079

GOBIERNO DEL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



Emisiones al Aire

41. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

42. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

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

44. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

45. 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

46. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

47. 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.

48. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

49. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

50. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

51. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-517-21 el cual no requirió reposición de arbolado.

52. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 03-tres árboles), por lo cual deberá arborizar en total la cantidad de 04-cuatro árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral se hará acreedor a las sanciones establecidas en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

53. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

E) En materia de vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/221/2021, de fecha 24-veinticuatro de junio del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, siendo lo siguiente:

1) El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al Plan de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la avenida Acueducto deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

2) 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 Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020.

3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del Reglamento de Zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones



Monterrey
2021 2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

14/19



OFICIO No.: SEDUSO/20156/2022
EXP. ADM: L-000155-21

dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

4) Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

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

8) Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y 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.

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

10) Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.00 metros de longitud.

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

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

13) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del desarrollo.

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

F) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/ H084/2022 de fecha 14-catorce de septiembre del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano

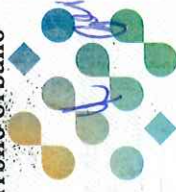
Monterrey
21/11/2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

2080

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

15/19



adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:
ANTECEDENTES

1. De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León la Etapa, el predio presenta Riesgo Hidrometeorológico Muy Alto por Encharcamiento o Anegamiento.

2. En fecha 11 de Agosto de 2022, mediante oficio DGDICS/5962/2022 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.

3. En fecha 12 de Septiembre de 2022 mediante el oficio 219/SSOTEP/2022, recibido en esta Secretaría el día 13 de Septiembre de 2022, la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público, dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana, emitió las siguientes observaciones.

1. El predio se encuentra ubicado dentro del Fraccionamiento Carolco 1er. Sector, el cual fue autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León con fecha de 5-cinco de octubre de 2010-dos mil diez mediante el plano correspondiente al Proyecto Ejecutivo, Ventas y Prórroga de Fraccionamientos de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata denominado Carolco 1er. Sector mediante el NO. de Oficio 2650/SEDUE/2010 y No. de Expediente MEV/-062/2010. 2. El predio presenta Riesgo Muy Alto por Zonas de Encharcamiento o Anegamiento en el 100% de su área. no presenta Riesgo Geológico. según lo indica el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León.

Por lo anterior, enviamos respuesta a su solicitud en donde la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y de Espacio Público dependiente de Movilidad y Planeación Urbana manifiesta las siguientes recomendaciones:

[...] Por tal motivo, con fundamento en el artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, esta Secretaría emite la siguiente Opinión:

Que esta Secretaría procedió a realizar la revisión de los estudios técnicos allegado conjunto a este expediente 77-003-004, permitiéndonos resaltar las siguientes recomendaciones:

- Que se sigan las conclusiones y recomendaciones establecidas en el Estudio Hidrológico-Hidráulico, realizado por PIHHS Business Consulting, y signado por el Ing. [REDACTED] con Cédula Profesional No. [REDACTED]
 - Que cuando se requieran trabajos de excavación bajo suelo natura/ mayores de 2-dos metros, se soliciten los estudios de estabilidad de taludes, designación de Roca (RQD- Rock Quality Designation) y clasificación geomecánica de Bieniawski (RMR-Rock Mass Rating).
 - 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 de 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 prohíban 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.
- Por lo anterior, me permito emitir la Opinión Técnica en materia de Hidrología correspondiente a la etapa del proyecto solicitada, con una resolución Factible por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente.

Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el asesor en el estudio presentado.

Deberá dar cumplimiento a las recomendaciones indicadas en el Oficio No. 219/SSOTEP/2022 con fecha de 12 de septiembre de 2022. emitido por la Subsecretaría de Ordenamiento territorial y del Espacio Público, dependiente de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana. Los cuales se han relatado en esta Opinión Técnica.

G. EN MATERIA DE SEGURIDAD CIVIL

Deberá dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante oficio No. **SAY-PCM/D/604/21, Tarjeta Folio No. 127/21, Expediente No. PC/929/19/21** de fecha 25-veinticinco de febrero del 2021-dos mil veintiuno, por el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el **proyecto de construcción con giro de Tienda de Conveniencia** en el establecimiento que nos ocupa, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo para que posteriormente la Autoridad emisora de los lineamientos de seguridad, realice la inspección y

Monterrey
2021 2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario



OFICIO No.: SEDUSO/20156/2022
EXP. ADM.: L-000155-21

verificación del cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; conforme a lo establecido en el oficio citado.

Así mismo, debe respetar y dar cumplimiento a lo que señala la Dirección de Ingeniería contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., que emitió los lineamientos de prevención de riesgos y seguridad en materia contra incendios mediante número de Folio IR22-219 de fecha 12-doce de octubre de 2022-dos mil veintidós, para el proyecto de Tienda de conveniencia ubicada en calle Acueducto s/n Colonia Carolco Primer Sector, Monterrey N.L. identificado con el expediente catastral 77-003-004.

**H. EN MATERIA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA, deberá respetar y cumplir con las siguientes recomendaciones:
Estrategias de diseño pasivo:**

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

Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislantes 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
- Disponibilidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada

Monterrey
21/31 2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

Subsecretario

2081

17/19



- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

Energía renovable:

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos referentes y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación 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. Se hace saber al solicitante que de conformidad con lo señalado por el artículo 319 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, **los planos correspondientes firmados y sellados** del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, **deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.**

SEXTO. 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



OFICIO No.: SEDUSO/20156/2022
EXP. ADM: L-000155-21

casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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

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

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

DECIMO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE 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 Lic. Laura Iraís Ballesteros Mancilla, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León.



Monterrey
2021 2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

LIC. LAURA IRAIS BALLESTEROS MANCILLA
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

[Firma manuscrita]
LIC. RINA ARELY RAMOS VAZQUEZ

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

Lo 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 11:55 horas del día 26 del mes de Octubre del año 2022.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE [Firma]

No. DE GAFETE 72144

FIRMA [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [redacted]

IDENTIFICACIÓN [redacted]

FIRMA [redacted]



