



**INSTRUCTIVO**

**AL C. LUCAS GERARDO DE LA GARZA GONZÁLEZ (PROPIETARIO) Y AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA SOCIEDAD SOCIEDAD CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.(ARRENDATARIA) DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN: EDISON No. 1235 NTE. EN LA COLONIA TALLERES, MONTERREY, NUEVO LEÓN. PRESENTE. -**

**Dentro del Expediente Administrativo indicada, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:**

En Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós. -----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-0000172-22**, formado con motivo de la solicitud firmada por el C. [REDACTED] ostentado como propietario y el C. **LUIS ANGEL PIÑA FONSECA**, ostentado como representante legal de la sociedad "**CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.**", arrendataria, ambos respecto del inmueble ubicado en **AV. AZTLAN S/N EN LA COLONIA VALLE DEL TOPO CHICO, PRIMER SECTOR**, en esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **(70) 46-045-040**; mediante la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL Y REMODELACIÓN DE FACHADA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA TIENDA DE CONVENIENCIA**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 467.94 metros cuadrados, donde existe una construcción de 167.94 metros cuadrados, de los cuales se requiere demoler 3.98 metros cuadrados y se desea obtener la regularización de los **163.96 metros cuadrados restantes**, así como la remodelación de fachada en 258.10 metros cuadrados.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. **L-000172-22**, se tiene a bien declarar lo siguiente:

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que el 02-dos de septiembre de 2022-dos mil veintidós, se presenta solicitud original firmada por el C. [REDACTED] como propietario del predio ubicado en la Av. Aztlán S/n en la Colonia Valle del Topo Chico, Primer Sector en esta Ciudad e identificado con el expediente catastral No. 46-045-040, y el C. Luis Ángel Piña Fonseca como apoderado de la sociedad denominada Cadena Comercial Oxxo S.A. de C.V., por la cual se solicita la Licencia de Construcción (Regularización, Demolición Parcial y Remodelación de Fachada) y Licencia de Uso de Edificación para Tienda de Conveniencia.

**SEGUNDO.** Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizo el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del expediente en mención, por lo que, para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

- A.** Para acreditar la **propiedad y posesión del inmueble** que nos ocupa la interesada presenta:
  - a.** Copia simple de la **Escritura Número 46,347**-cuarenta y seis mil trescientos cuarenta y siete de fecha 13-trece de diciembre de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Lic. Adrián Cantú Garza Notario Público suplente de la Notaria Pública número 64 con ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado, referente al contrato de compra venta de inmueble, mediante la cual figura el C. [REDACTED] como comprador de los lotes 1 y 2 catastralmente 41 y 40 respectivamente, inscrito bajo el número 7355, volumen 270, sección Propiedad, de la Unidad Monterrey, de fecha 18-



dieciocho de agosto de 2008-dos mil ocho.

b. Copia simple de Acta Número 22,385 de fecha 09-nueve de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, en la cual el Lic. Federico Lama Bremer Corredor Público Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en la Plaza del Estado de Nuevo León, ratifica el **contrato de arrendamiento**, del C. [REDACTED] como arrendador y con la sociedad denominada **Cadena Comercial Oxxo, S.A. de C.V. como arrendatario**, respecto del lote de inmueble ubicado en la Avenida Aztlán, colonia Valle del Topo Chico, con una superficie de 467.94 metros cuadrados.

**CUARTO.** Para acreditar el **interés jurídico y la personalidad legal** que les asiste, presentan la siguiente documentación:

a. Copia de **credencial para votar** de [REDACTED], con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al año 2025.

b. Copia simple de **Escritura número 29,953** pasada ante la fe del Lic. Jesús Montaña García titular de la Notaria 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 la 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 197-63 Libro No. 4 Terce Auxiliar Actos y Contratos Diversos, Sección Comercio de fecha 04-cuatro de junio de 1992-mil novecientos noventa y dos.

c. 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 Notaria 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 Ángel Piña Fonseca**, Inscrito bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 17327\*9 de fecha 15-quince de julio de 2015-dos mil quince.

d. Copia de **credencial para votar de Luis Ángel Piña Fonseca**, con número [REDACTED] emitida por el Instituto Federal Electoral con vigencia al año 2026.

**QUINTO:** Que el solicitante presenta los siguientes **antecedentes**:

1. Copia certificada de Plano del Fraccionamiento Valle del Topo Chico, certificado en fecha 16-dieciseis de agosto del 2022-dos mil veintidós, por el Instituto Registral y Catastral del Estado, respecto del Fraccionamiento Valle del Topo Chico Primer Sector, con datos de registro bajo el número 149 volumen 174 libro 6 de la sección Fraccionamientos Unidad Monterrey de fecha 07-siete de mayo de 1973-mil novecientos setenta y tres, en el cual se encuentra comprendido (lotes x y antes de la fusión) el lote del proyecto.

2. Copia simple de instructivo con número de oficio 2218/2012SEDUE y expediente administrativo No **S-132/2012** de fecha 13-trece de agosto de 2012-dos mil doce, en el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología aprueba la Fusión en un porción de los predios siguientes: Predio marcado con el número 1 con superficie de 230.06 metros cuadrados, colindante a las calles 24 de Abril y Avenida Aztlán y predio marcado con el número 2 con superficie de 238.88 metros cuadrados, ambos identificados bajo el expediente catastral 46-045-040, los cuales se fusionaran para quedar como sigue. Lote con una superficie de 468.94 metros cuadrados.

3. Copia de Instructivo y Plano, con Oficio No. **SEDUSO 19009/22**, con No. de Expediente Administrativo **L-000040-22**, de fecha 17-dieciseis de junio del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por el cual se autoriza la **Factibilidad de Uso de Suelo y se fijan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Comercio (Tienda de Conveniencia)** del predio identificado con el número de expediente catastral 46-045-040 de ubicación Av. Aztlán S/n en la Colonia Valle del Topo Chico Primer Sector, con superficie de 467.94 m2, para **Servicios (Tienda de Conveniencia)**.

**SEXTO.** El interesado presenta los siguientes **documentos, estudios y constancias**:

**1. PLANO DE PROYECTO**

2/18





a. Juego de 3 Planos oficial (1 de 1) para análisis, correspondiente al trámite de Licencia de Construcción (Regularización, Demolición Parcial y Remodelación de Fachada) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio. - 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.

**2. COMPROBANTE DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL AL CORRIENTE**

a. Copia simple de recibo del impuesto predial con número consecutivo LINEA171003, correspondiente al pago de 6-seis bimestres del año 2022-dos mil veintidós, del expediente catastral 46-045-040, de fecha 13-trece de enero de 2022.

**3. PAGO DE DERECHOS**

a. Copia simple de pago con número consecutivo 2287983 de fecha 05-cinco de septiembre de 2022-dos mil veintidós, correspondiente al inicio de trámite de uso de edificación.

**4. FOTOGRAFÍAS DEL PREDIO**

a. 2-dos hojas con 2 fotografía cada una, impresas a color del predio, las cuales se complementan con las fotos interiores y exteriores del Dictamen estructural presentado.

**5. COMPROBANTE DE DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES**

a. Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, la Cedula de Identificación Fiscal emitida por el Servicio de Administración Tributaria, con dirección Edison Nte. 1235 Col. Talleres, Monterrey, Nuevo León.

**6. ALINEAMIENTO VIAL**

a. Copia simple de Alineamiento Vial con número de expediente TV No. 000590/21 para las vialidades de nombre, 24 de abril, 8 de mayo, Avenida Aztlán, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio identificado con el expediente catastral 46-045-040, de fecha 20 de diciembre de 2021-dos mil veintiuno.

**7. POLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL**

i. Póliza de seguro 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.

**8. DICTAMEN ESTRUCTURAL**

a) Peritaje Estructural (Revisión Estructural) de fecha 25-veinticinco de agosto del 2022-dos mil veintidós, elaborado por Ingeniero Civil [REDACTED], con Cédula Profesional No. [REDACTED] en el cual menciona lo siguiente "la edificación cuya evaluación de desempeños de elementos estructurales, arroja resultados satisfactorios se clasifica con etiqueta azul con leyenda habitable ya que su estructura no representa peligro para los usuarios y es habitable en su totalidad, se ha dictado reparaciones mínimas de algunos de sus elementos para mejorar la vida útil."

**9. CARTA RESPONSIVA Y COPIA DE CEDULA PROFESIONAL DE CADA UNO DE LOS ASESORES DEL ESTUDIO ELABORADO.**

a. Carta responsiva de Director Responsable de Obra por la Demolición (Parcial) firmada por el Arquitecto [REDACTED] con cedula profesional número [REDACTED] para la construcción (demolición parcial) de dirección Av. Aztlán S/n col. Valle del Topo Chico Primer Sector, Monterrey, N.L. de fecha 05-cinco de octubre de 2022-dos mil veintidós.

b. Copia simple de credencial para votar del C. [REDACTED] de León con número [REDACTED] con vigencia 2024-dos mil veinticuatro emitida por el Instituto Federal Electoral.

c. Copia de Cedula Profesional No. [REDACTED] de él [REDACTED] de León emitida por la Secretaría de Educación Pública en fecha 16 de marzo de 2005.

d. Carta responsiva del Seguridad Estructural, de la empresa JESA Arquitectura & Ingeniería firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] de fecha 25-veinticinco de agosto de 2022-dos mil veintidós, para el proyecto de Tienda de conveniencia, ubicada en Av. Aztlán S/N, Col. Valle de Topo Chico 1er sector, identificado con el expediente catastral 46-045-040.

e. Carta responsiva del Seguridad Estructural, sobre el dictamen estructural y cimentación, de la empresa Jesa Arquitectura & Ingeniería firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con cedula profesion [REDACTED] de fecha 22-veintidós de septiembre de 2022-dos mil veintidós, para el proyecto de Tienda de conveniencia.

- f. Copia simple de **Cedula Profesional** de Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cédula [REDACTED] emitida por la Secretaría de Educación Pública, en fecha 30-treinta de septiembre de 1982-mil novecientos ochenta y dos.
- g. Copia simple de la **credencial para votar** del C. [REDACTED], con folio [REDACTED], emitida por el Instituto Federal Electoral con vigencia al año 2023-dos mil veintitrés.
- h. **Programa y secuencia de demolición parcial** firmado por el Arquitecto [REDACTED], con cédula profesional [REDACTED] a realizar en la dirección de Avenida Aztlán S/n Fraccionamiento Valle del Topo Chico Primer Sector de este Municipio de Monterrey con el Expediente Catastral 46-045-040.
- i. Carta recibida en esta Secretaria en fecha 30-treinta de mayo de 2022-dos mil veintidós, donde informa a esta Secretaría que el proyecto de tienda de conveniencia de ubicación en la Avenida Aztlán s/n Fraccionamiento Valle del Topo Chico Primer Sector de este Municipio de Monterrey con el Expediente Catastral 46-045-040. 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.

**SEPTIMO.** Se presentan los siguientes **dictámenes externos:**

- a. Dictamen con número de oficio DPCSSPC/D/330/22 de fecha 03-tres de febrero de 2022-dos mil veintidós, de **lineamiento de seguridad** emitido por la **Dirección de Protección Civil** de la Secretaría de Seguridad y Protección a la Ciudadanía para la construcción de la Tienda de conveniencia, ubicada en Av. Aztlán S/N, Col. Valle de Topo Chico 1er sector, identificado con el expediente catastral 46-045-040.
- b. Copia simple de **Plano y Dictamen de Lineamientos de prevención de riesgos y de seguridad** en materia contra incendios, mediante oficio Folio IR22-235, de fecha 24-veinticuatro de junio de 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Ingeniería contra incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P. para para la construcción de la Tienda de conveniencia, ubicada en Av. Aztlán S/N, Col. Valle de Topo Chico 1er sector, identificado con el expediente catastral 46-045-040.
- c. **Peritaje Estructural (Revisión Estructural)** de fecha 25-veinticinco de agosto del 2022-dos mil veintidós, elaborado por Ingeniero Civil [REDACTED], con Cédula Profesional No. [REDACTED] en el cual menciona lo siguiente "*la edificación cuya evaluación de desempeños de elementos estructurales, arroja resultados satisfactorios se clasifica con etiqueta azul con leyenda habitable ya que su estructura no representa peligro para los usuarios y es habitable en su totalidad, se ha dictado reparaciones mínimas de algunos de sus elementos para mejorar la vida útil.*", basado lo anterior en las licencias que se solicitaron para la Regularización de construcción, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

**OCTAVO.** Se anexan los siguientes **dictámenes internos:**

- 1. Mediante oficio No. **DGDV-2674/22** de fecha 08-ocho de septiembre del 2022-dos mil veintidós, dentro del **expediente administrativo LTA-000114-22**, la Dirección de Eficiencia Energética emitió **Lineamientos Técnicos Ambientales**, correspondiente al trámite de Licencias Municipales de Construcción y Uso de Edificación para tienda de Conveniencia del expediente administrativo L-172/2022 de un predio ubicado en Av. Aztlán s/n Col. Valle del Topo Chico de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 46-045-040, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será de **Tienda de Conveniencia**, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.
- 2. Mediante oficio número **DPT/V/190/2022**, de fecha 20-veinte de septiembre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió la **Opinión técnico vial**, para el Expediente Administrativo L-172/22, donde solicitan Licencia de Construcción y Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia) el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, 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.

3. Mediante oficio número DPT/E/074/SEPTIEMBRE/2022 de fecha 26-veintiseis de septiembre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano y la Jefatura de Predictamen emitió la Opinión Técnico Estructural, por medio del cual y a los estudios, Dictamen Estructural y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, concluyendo que cumple con las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, 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 apearse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 314, 316, 319, 325 y 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 3 fracción VI, 20 y 160 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y artículos 2, 81, 139, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo 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 b), 148 fracción I, 235 fracciones II y IV, 236 fracción II, 237, 308 fracciones IV y X, 312, 314, 315, 316, 318, 323, 324, 325, 326, 327, 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 II, 14 fracción II, punto 2.3, 15 fracción I, 39, 45, 45BIS, 48, 139, 156, 158, 159, 160, 162, 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VI, 4 fracción II, 5, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17 y 18 fracciones IV, VIII y IX, 22, 23, 30, 64, 91, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 A y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO VALLE VERDE en donde da frente a la Avenida Aztlán que 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, no obstante, lo anterior, el inmueble en comento cuenta con autorización para Factibilidad de Uso de Suelo, Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, por lo que en ese orden de ideas y en respeto del derecho adquirido, se

TERCERO. De acuerdo a inspección ocular, realizada en fecha 21-veintiuno de septiembre del 2022-dos mil veintidós por C. Inspector Oscar Montaña Gómez, con número de gafete 211245 adscrito a la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey N. L., se reporta que, Actualmente no se le da ningún uso al predio y construcción, se encuentra abandonado, existe un pequeño cuarto que no está representado en el plano de 1.50 x 2.65 metros, se señala en el plano, no existen algunas áreas verdes, y los cajones de estacionamiento no están señalados de acuerdo al plano, hay una barda que no existe se debe marcar por construir, cuenta con cajones pero no están de acuerdo a lo

señalado en el plano. Se subsana lo del cuarto, presentándolo en plano como área por demolición parcial y con la respectiva documentación para el caso.

**CUARTO.** Que el proyecto presentado, consiste en la construcción total existente de 167.94 metros cuadrados, de los cuales se requiere una demolición parcial de 3.98 metros cuadrados, resultando un total de **163.96 metros cuadrados** que se desea regularizar, (solicitud para lo cual se presenta fotografía del Google earth, con imagen de fecha 13-trece de abril del año 2009-dos mil nueve, mostrando la edificación construida y con la cual se cumplen los 5-años de antigüedad); distribuidos tal y como se describe en los planos allegados, cuya información y datos señalados en los mismos son responsabilidad de quien los proporciona, presentando el siguiente desglose de áreas:

	Área Existente m2	Área por Regularizar m2	Demolición m2	Total m2	Distribución
<b>Planta Baja</b>	167.94	163.96	3.98	163.96	Estacionamiento 7 cajones (4 cajones estándar; 1 cajón compacto 1 cajón para bicicletas y 1 cajón para discapacitados), área de jardín y Tienda de conveniencia con acceso, área de cajas, área de ventas, cuarto frio, almacén 1, almacén 2, almacén 3 y baño, cuarto de basura.
<b>Total</b>	167.94	163.96	3.98	163.96	-----

**QUINTO.** En lo que respecta a los lineamientos Urbanísticos, el proyecto cumple de la siguiente manera:

Superficie a dictaminar: 467.94 m2				
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO	
	COEF	M2	COEF	M2
<b>C.O.S.</b> (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	350.96	0.35	163.96
<b>C.U.S.</b> (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	1,637.79	0.35	163.96
<b>ÁREA LIBRE</b>	0.25	116.98	0.65	303.98
<b>C.A.V.</b> (Coeficiente de Área Verde)	0.15	70.19	0.16	77.06
<b>Nº de Niveles Máximo</b>	10.00 niveles			1 Nivel

**SEXTO.** Respecto a la normatividad de estacionamiento, el proyecto lo cumple de la siguiente forma:

ANÁLISIS ESTACIONAMIENTO (GIRO)	DE REQUERIMIENTOS 1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN PROYECTO		SOLUCIONA CON: 7-siete cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	*UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
TIENDAS DE CONVENIENCIA	1 CAJON	20 m2	76.69 M2	3.83 CAJONES		
REQUIERE UN TOTAL	4.0 CAJONES					

\*Corresponde a la Unidad Básica de Servicio (UBS).

Del total del requerimiento de cajones de estacionamiento deberá cumplir con cajones para bicicletas y discapacitados, de acuerdo a lo señalado por el artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey: "En centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el



estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos...” y del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey, en su Artículo 37. Refiere que 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.

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 las LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL Y REMODELACIÓN DE FACHADA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA TIENDA DE CONVENIENCIA, en el inmueble que nos ocupa; y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO. Por los motivos y fundamento expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se AUTORIZAN las LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL Y REMODELACIÓN DE FACHADA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA TIENDA DE CONVENIENCIA, en el inmueble ubicado en la AV. AZTLAN S/N EN LA COLONIA VALLE DEL TOPO CHICO, PRIMER SECTOR, en esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral (70) 46-045-040; el cual tiene una superficie de 467.94 metros cuadrados, donde existe una construcción de 167.94 metros cuadrados, de los cuales se autoriza demoler 3.98 metros cuadrados y se autoriza la regularización de 163.96 metros cuadrados.

SEGUNDO. - Lo anterior considerando el cumplimiento de los lineamientos urbanísticos y obligaciones, señalados por la legislación aplicable, así como lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, debiendo además dar cumplimiento a lo siguiente:

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 Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, como lo establece el artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
4. 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 solicitante un plazo 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 profesionista 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 **Demolición Parcial y Remodelación de Fachada** implícita en la Licencia de construcción (Regularización) 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 de 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, 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 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 apegue irrestrictamente 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 apegue irrestrictamente 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 solicitara 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, 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 habitados y en funcionamiento con las dimensiones autorizadas los 4-cuatro cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto para dar un mejor funcionamiento, soluciona con 7-siete cajones (4-cuatro cajones estándar, 1-un cajón compacto; 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 mínimo 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 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.
7. 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).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consulto externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. 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.
12. 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.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. 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.
16. 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.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. 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.
19. 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.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. 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.
22. **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.**
23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones,



excavaciones, demoliciones o tercerías.

25. 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 DPT/E/074/SEPTIEMBRE/2022, de fecha 26-veintiseis de septiembre del 2022-dos mil veintidós emitido en forma factible por la Dirección De Proyectos Técnicos de esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

- En cuanto a lo estructural presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 125, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.
- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

Con el propósito de preservar la seguridad de las Construcciones y la de los usuarios de la misma, se apercibe al Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad Estructural que intervienen en este proyecto, que deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, así como también las estipuladas en las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de las publicadas por las organizaciones regionales y nacionales y demás aplicables en la práctica actual de la ingeniería. Las especificaciones establecen solamente los requisitos mínimos necesarios para proporcionar seguridad estructural; además, considerando la existencia de una gran cantidad de material disponible sobre el tema, los Cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo; a continuación, se mencionan solo algunas de ellas, para ser aplicadas al presente proyecto:

Con referencia al Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberán sujetarse a lo siguiente:

- Artículo 52, capítulo V del Proceso de Construcción, relativo a las excavaciones en el límite de propiedad o colindancia.
- Artículo 61 capítulo V del proceso de Construcción, relativo a las cimbras para losas de concreto.
- Artículo 63 capítulo V del proceso de Construcción, relativo a las construcciones para áreas de estacionamientos.
- Artículo 66, capítulo V del Proceso de Construcción, relativo al sistema de recolección de las aguas pluviales provenientes de las azoteas.
- Artículo 79, 80, 81, 82 capítulo V del Proceso de Construcción, relativo a la colocación de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, gas, etc.
- Artículo 91, capítulo V del Proceso de Construcción, referente a la demolición total o parcial de una obra.
- Artículo 99, 100, 103 y 104 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente al diseño de toda estructura.
- Artículo 107, capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente a diseñar la estructura para resistir los efectos de sismo.

- Artículo 108 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente a diseñar la estructura para resistir los efectos de viento.
- Artículo 109 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente a la velocidad base del viento para la región de 143 km/hr.
- Artículo 110 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente a la cimentación y desplante de toda edificación.
- Artículo 111 y 118 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente a la investigación del subsuelo del sitio mediante exploración de campo y pruebas de laboratorio.
- Artículo 119 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente al tipo de cimentación proyectado y de los procedimientos de construcción, de los cuales deberá de incluirse una justificación en la memoria de diseño.
- Artículo 125, capítulo VIII de la regularización de construcción, referente a los requisitos para la obtención de regularización de construcciones, según su tipo.

Por último, durante el proceso constructivo, cumplir cabalmente con lo estipulado en el Reglamento de las Construcciones de Concreto Reforzado (ACI), Manual del instituto Americano de Construcciones de Acero (AISC), Manual del Instituto Americano de Hierro y Acero (AISI), Manual de la Sociedad Americana de Ingenieros Civiles (ASCE), Manual de La Sociedad Americana para la Soldadura (AWS) y Manual de Comisión Federal de Electricidad.

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

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

**D. La Dirección de Eficiencia Energética emitió Lineamientos en materia ambiental con el número de oficio DGDV-2674/22, dentro del dictamen LTA-000114-22, de fecha 08-ocho de septiembre del 2022-dos mil veintidós, correspondiente al trámite de Licencias Municipales de Construcción y Uso de Edificación para Tienda de Conveniencia del expediente administrativo L-172/2022 de un predio ubicado en Av. Aztlán s/n Col. Valle del Topo Chico de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 46-045-040, deberá de respetar lo indicado en dicho dictamen, y que en lo siguiente se transcribe:**

#### Generales

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 NAE).
2. Las maniobras de carga y descarga deberán realizarse en un horario de lunes a viernes de 09:00 a 18:00 horas y sábado y domingo de 9:00 a 14:00 horas en área para tal fin dentro de la propiedad
3. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
4. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

#### Aspecto Ambiental Ruido y/o Vibraciones



5. 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.

6. 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 de 68 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 65dB(A) de 22:00 a 6:00 horas.

7. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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.

8. 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**

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

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

11. 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.

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

13. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

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

#### **Emisiones al Aire**

15. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

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

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

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

19. 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**

20. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

21. 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.

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

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

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

#### **Reforestación**

25. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 7.5 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 contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 04-cuatro árboles), por lo cual deberá arborizar en total la cantidad de 05-cinco árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento

de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

### Imagen Urbana

26. 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.

27. 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 DPT/V/190/2022, emitido por la Dirección Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, siendo lo siguiente:

1. El proyecto cuenta con antecedente aprobado para la Factibilidad, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Tienda de Conveniencia. El presente proyecto respeta las áreas viales autorizadas en el mencionado antecedente por lo que se le da visto bueno a la propuesta presentada condicionado a cumplir con las siguientes obligaciones, mismas que forman parte de las obligaciones viales marcadas en el instructivo y acuerdo de la Licencia L-040/22, y que a continuación se transcriben.

2. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al artículo 237 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

- a) Para la avenida Aztlán deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la calle 24 de Abril deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) Para la calle 8 de Mayo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de acuerdo a escrituras.

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

3. 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.

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

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

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

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
- III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
- IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
- V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
- VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.



5. Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.
6. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
7. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampa de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.  
El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.
8. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
9. Los accesos vehiculares (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.
10. El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar, conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.
11. Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso 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 desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
12. 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 estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
13. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

**F. MATERIA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA,**  
**Se emiten las siguientes recomendaciones:**  
**Estrategias de diseño pasivo:**

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

**Envolvente térmica de la edificación:**

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

**Servicio de agua caliente:**

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

**Medidas de eficiencia del agua:**

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua



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

**Energía renovable:**

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

**G. MATERIA DE SEGURIDAD CIVIL.**

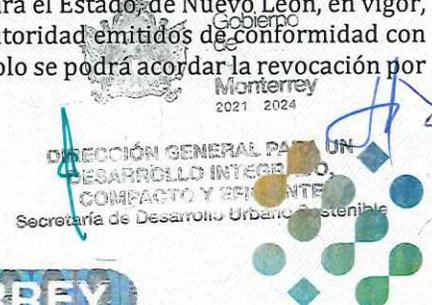
**Deberá cumplir con las recomendaciones enfocadas en los Lineamientos de seguridad emitidas por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante Oficio No. DPCSSPC/D/330/22, Tarjeta Folio No. 056/22, Expediente No. PC/085/21/24, escrito de fecha 03-tres de febrero del 2022-dos mil veintidós, para el giro de Tienda de Conveniencia, en el inmueble ubicado en la Av. Aztlán, S/No. Colonia Valle del Topo Chico Primer Sector, Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 42-116-006, y el cual está sujeto a la verificación que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

Así mismo, deberá cumplir con lo establecido en el Visto Bueno emitido por la Dirección de Ingeniería contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P. respecto a los lineamientos de prevención de riesgos y seguridad en materia contra incendios con número de Folio IR22-219 de fecha 24-veinticuatro de junio de 2022-dos mil veintidós, para el proyecto de Tienda de conveniencia ubicada en Avenida Aztlán S/n, Fracc. Valle del Topo Chico Primer Sector, Monterrey N.L. identificado con el expediente catastral 45-045-040

**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, además deberá respetar en términos del artículo 323 fracción IV de esta Ley de Asentamientos, la función específica o giro particular que se otorga, en correlación con el artículo 157 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N. L., haciéndosele saber que conforme a lo señalado por el artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

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



la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante 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.

**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; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

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

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



Monterrey  
2021 2024

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

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

**ING. CECILIA IRENE ORTIZ RIVERA**  
C. DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO  
INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARIA  
DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE  
MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/lpmd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Dr. Luis Angel Pina Fonseca en su carácter de \_\_\_\_\_, siendo las 11:00 horas del día 15 del mes de Diciembre del año 2022.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Angel Nuñez

FIRMA \_\_\_\_\_

No. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

IDENTIFICACIÓN \_\_\_\_\_