



Gobierno  
de  
Monterrey

ELIMINADO: 1 Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/24802/2023  
EXP. ADM: L-USDE-000094-23

## INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE  
"CADENA COMERCIAL OXXO", S.A. DE C.V. (TITULAR)  
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN:  
EDISON No. 1235 NTE., COLONIA TALLERES, CIUDAD.  
Presente.-**

**Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-USDE-000094-23, 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 15-quince días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés. -----  
**VISTO**, el expediente administrativo L-USDE-000094-23, formado con motivo de la solicitud presentada el 05-cinco de junio de 2023-dos mil veintitrés, por el C. [REDACTED] ostentado como apoderado legal de "CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V., arrendatario (titular), del predio ubicado en la AVENIDA CUAUHEMOC No. 155 EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral No. (70)01-112-004, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de la LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y CAMBIO) DE BODEGA Y OFICINAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS A LOCAL COMERCIAL TIPO DE ESPECIALIDADES, CONSULTORIO DENTAL Y TIENDA DE CONVENIENCIA; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 238.28 metros cuadrados, donde fue autorizada una construcción total de 329.00 metros cuadrados, de los que solo fueron construidos 319.27 metros cuadrados, de los que además se desea regularizar el Uso de Edificación de 127.26 metros cuadrados y el cambio de uso de edificación de 192.01 metros cuadrados.

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

## RESULTANDO

**PRIMERO.** De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los Artículos 308 fracción X, y 325 de la citada Ley, Artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

### 1. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

#### A. SOLICITUD

Presenta solicitud original de fecha 05-cinco días del mes de junio del año de 2023-dos mil veintitrés. Firmada por el C. [REDACTED] apoderado de la sociedad denominada Cadena Comercial Oxxo S.A. de C.V. como titular y en la que solicita la Licencia de Uso de Edificación (Regularización y Cambio) de Bodega y Oficinas a Local Comercial Tipo Tienda de Especialidad, Consultorio Dental y Tienda de Conveniencia, de Ubicación Avenida Cuauhtémoc No. 155 Zona Centro, Monterrey, Nuevo León. En un inmueble identificado con el expediente catastral 01-112-004.

#### B. ACREDITAR LA PROPIEDAD O POSESIÓN DEL PREDIO

a. Presenta copia simple de Escritura Pública número [REDACTED] de fecha 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2003-dos mil tres, pasada ante la Fe del Lic. Emilio Cárdenas Estrada, Notario Público titular

1/15

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

7831

**ORIGINAL SEDUSO MONTERREY**





ELIMINADO: 1 Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

OFICIO No.: SEDUSO/24802/2023  
EXP. ADM.: L-USDE-000094-23

de la Notaría Pública Número 3-tres con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, respecto al otorgamiento de la **Hijuela de los bienes del caudal hereditario**, en el cual la [REDACTED] **se le adjudica la propiedad** de la finca de la calle Cuauhtémoc No. 155 donde se encuentra la Tienda de Conveniencia y Ruperto Martínez 434 y 452 donde se ubica el estacionamiento a distancia también para la Tienda de Conveniencia, la cual se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo en [REDACTED] de fecha 19-diecinueve días del mes de junio del año 2003-dos mil tres.

b. Así mismo presenta copia simple de la **Escritura Pública** [REDACTED] de fecha 01-uno día del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la Fe del Doctor Emilio Cárdenas Monttort, Notario Público, titular de la Notaría Pública número 3-tres con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, referente la formalización de la autorización de **Rectificación de medidas del lote catastral 70) 01-112-004** propiedad de la [REDACTED] y la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número [REDACTED] de fecha 19-diecinueve días del mes de abril de 2023-dos mil veintitrés.

c. Copia simple del **Acta Número 22,384** de fecha 09-nueve días del mes de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, por el Lic. Federico Lama Bremer Corredor Público Número 35-treinta y cinco con ejercicio en la Plaza del Estado de Nuevo León, referente al **Contrato de arrendamiento celebrado entre la [REDACTED] como arrendador y la sociedad denominada Cadena Comercial Oxxo, S.A. de C.V. como arrendatario** respecto del inmueble ubicado en la calle Cuauhtémoc no. 155. Centro, Monterrey, Nuevo León. identificado con el expediente catastral **01-112-004**.

d. Presenta copia simple del **Acta fuera de Protocolo Número 123/320,198/22** de fecha 23-veintitrés días del mes de febrero de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 123-ciento veintitrés con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, respecto al **convenio modificatorio del contrato de arrendamiento** celebrado entre [REDACTED] como arrendador y la sociedad denominada Cadena Comercial Oxxo, S.A. de C.V. como arrendatario, respecto a la disposición de 5-cinco espacios de estacionamiento para la Tienda de Conveniencia ubicados en un inmueble en Ruperto Martínez No. 434 y 452, Centro de Monterrey, e identificado con el expediente catastral 01-112-003.

e. Presenta copia simple de credencial para votar de [REDACTED] con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral.

## 2. ACREDITAR EL INTERÉS QUE LE ASISTE, EN CASO DE REPRESENTACIÓN CONTAR CON PODER SUFICIENTE PARA TAL EFECTO

a. Presenta copia simple de **Escritura número 29,953**-veintinueve mil novecientos cincuenta y tres, de fecha 17-diecisiete días del mes de diciembre del año 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la Fe del Lic. Jesús Montaña García, Notario Público, titular de la Notaría Pública número 60-sesenta con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.**, la cual se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo en Número 3123, Volumen 197-63, Libro 4, Tercer Auxiliar Actos y Contratos Diversos Sección de Comercio, de la Unidad Monterrey de fecha 04-cuatro días del mes de junio del año 1992- mil novecientos noventa y dos.

b. Presenta copia simple de **Escritura Pública** [REDACTED] de fecha 13-trece días del mes de julio del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. José 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 **poder especial para trámites ante cualquier dependencia Municipal, Estatal o Federal**, quien funge como otorgante del poder la sociedad denominada **de Cadena Comercial Oxxo, S.A. de C.V. a favor del C. [REDACTED]** La cual se encuentra





inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo en Folio Mercantil Electrónico No. 17327\*9 de fecha 16-dieciséis días del mes de julio del año 2015-dos mil quince.

c. Copia simple de credencial para votar de [REDACTED] con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral.

**3. PLANO DE PROYECTO ARQUITECTONICO**

Presenta juego de Plano oficial (1 de 1) para análisis, correspondiente al trámite las Licencia de Uso de Edificación (Regularización y Cambio) de bodega y Oficinas a Local Comercial Tipo Tienda de Especialidad, Consultorio Dental y 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 y curvas de nivel.

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

a. Presenta copia-simple de recibo de pago de Impuesto predial con Folio 382E-2549, de fecha 25-veinticinco días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, por concepto de pago del Impuesto Predial del primero al sexto bimestre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al expediente catastral 01-112-004, del inmueble donde se destinará a la Tienda de Conveniencia.

b. Presenta impresión de Reporte de Cuenta de Predial de fecha 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, correspondiente a la información de pago por concepto de Impuesto Predial con número de recibo LINEA-253316 del primer bimestre del año 2023 al sexto bimestre del año 2023, en relación al expediente 01-112-003, del inmueble donde se encuentra el estacionamiento a distancia.

**5. PAGO DE DERECHOS**

Presenta copia simple de recibo de pago con Folio 3170000030289, de fecha 07-siete días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, en relación al expediente catastral 01-112-004.

**6. FOTOGRAFIAS DEL PREDIO**

a. Presenta 4, impresas a color del inmueble.

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

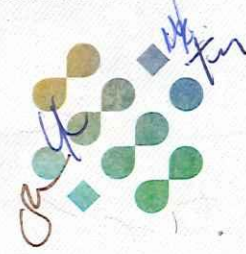
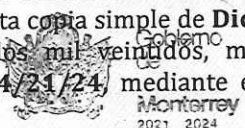
Presenta copia simple de Constancia de Situación Fiscal de fecha 02-dos días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público para la sociedad denominada Cadena Comercial OXXO, S.A. de C.V., con dirección Edison Nte. 1235 Colonia Talleres, Monterrey, N.L., para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones.

**8. ALINEAMIENTO VIAL**

Presenta copia simple de Alineamiento Vial, emitido dentro del expediente administrativo No. TV-000012/22, de fecha 14-catorce días del mes de enero del año 2022-dos mil veintidós, para las vialidades de nombre Avenida Cuauhtémoc y calle Ruperto Martínez, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio identificado con el expediente catastral 01-112-004.

**9. VISTO BUENO PROTECCIÓN CIVIL.**

Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad, de fecha 17-dieciséis días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, mediante oficio No. DPCSSPC/D/915/22, Tarjeta Folio No. 185/22, Expediente No. PC/114/21/24, mediante el cual la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió los lineamientos en





materia de seguridad para el proyecto de **Tienda de Conveniencia, Local comercial tipo tienda de especialidades y consultorio dental**, respecto del inmueble ubicado en la Cuauhtémoc no. 151\*sic. Nte. Centro, Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral (70) 01-112-004.

#### 5. ESTUDIO DE REVISIÓN ESTRUCTURAL DEL INMUEBLE.

Presenta **2-dos Estudios de Revisión Estructural**, uno por el área de la Tienda de Conveniencia, y otro por el Inmueble en general, de fecha 15-quince días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés y 25-veinticinco días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés respectivamente, realizado por el Ingeniero Civil Mauricio Torres Bernal con cedula profesional 3132311, estableciendo en el apartado de conclusiones que " De acuerdo a los resultados obtenidos, **los elementos estructurales del local no representan ningún tipo de riesgo, por lo cual se considera totalmente Habitable y no requiere refuerzo alguno**". anexando escritos de fecha 25-veinticinco días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, donde se manifiesta como Responsable del Estudio de Revisión Estructural.

#### 6. VISTO BUENO DEL I.N.A.H.

Presenta **oficio con número 401.2C.2.046/2022** de fecha 10-diez días del mes de febrero del año 2022-dos mil veintidós, emitido por el **Centro INAH Nuevo León**, en el cual se informa que el inmueble de ubicación Cuauhtémoc No. 155 norte entre Ruperto Martínez y Arambarri, en el Centro de Monterrey Nuevo León, con los expedientes catastrales 01-112-003 y 004, **no forma parte de los catálogos INAH-INBA-CONARTE**.

#### 7. ANTECEDENTE

Presenta **copia certificada** por el Lic. Benito Arámbula Amaya, Director de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de fecha 11-once días del mes de febrero del año 2022-dos mil veintidós, respecto al **plano aprobado** por el **Comité de Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León, para el giro de Bodegas y Oficinas**, en el **acuerdo contenido en el punto número 6-seis del acta número 50-cincuenta** del día 04-cuatro del mes de julio del año de **1969**-mil novecientos sesenta y nueve, con un registro de una construcción por 329.00 metros cuadrados.

#### 8. ALINEAMIENTO VIAL.

En fecha 14-catorce días del mes de enero del año 2022-dos mil veintidós, La Secretaria de Desarrollo Urbano y Sostenible, emitió Alineamiento Vial, con expediente administrativo No. **TV-000012/22**, respecto al predio Ubicado la Avenida Cuauhtémoc No. 155 y calle Ruperto Martínez, Zona Centro de esta Ciudad de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral (70) 01-112-004, en la cual señala que, en los estudios de vialidad, **Si se prevé** la modificación al tramo de las vías públicas con la que colinda el predio (solo en el ochavo). Esta información está supeditada a los cambios y/o reformas a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015, así como de cualquier otra disposición legal aplicable que la modifique, por tanto, su vigencia subsistirá, mientras no se modifiquen dichas disposiciones.

#### 9. DICTAMENES INTERNOS.

Mediante oficio No. **DGDV-1255/23**, de fecha 20-veinte días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, emitido dentro del expediente administrativo LTA-95/23, la Dirección General para un Desarrollo Verde emitió **Lineamientos Técnicos Ambientales**, el inmueble ubicado en la Av. Cuauhtémoc No. 155, Zona Centro de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 01-112-004, el cual fue 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. debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

• Mediante oficio número **DPT/V/131/2023** de fecha 23-veintitrés días del mes de junio del año 2023-dos mil

4/15





- veintitrés, 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, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.

**10. DICTAMENES EXTERNOS**

- Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad, de fecha 17-diecisiete días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, mediante oficio No. DPCSSPC/D/915/22, Tarjeta Folio No. 185/22, Expediente No. PC/114/21/24, mediante el cual la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de Tienda de Conveniencia, Local comercial tipo tienda de especialidades y consultorio dental, respecto del inmueble ubicado en la Av. Cuauhtémoc no. 151\*sic. Nte. Centro, Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral (70) 01-112-004.

**11. ANEXOS.**

Presenta disco compacto con información digital del expediente.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, Proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 316 fracciones I a la VII, 318, 319, 325 fracciones I a VII, 326 y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 139 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 20 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

**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 fracciones XII y XXXI, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 256, 308 fracción X, 318, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 12 fracciones II y III, 14 fracciones II punto 2.2 y 2.3 y III punto 3.15, 15 fracción I, 81, 139, 156, 158, 159 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo 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.** Que atento a la solicitud planteada por el C [REDACTED], ostentado como apoderado legal de "CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V., quien es arrendataria del inmueble descrito, a través de la cual pretenden obtener la LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y CAMBIO) DE BODEGA Y OFICINAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS A LOCAL COMERCIAL TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES, CONSULTORIO DENTAL Y TIENDA DE CONVENIENCIA; en el inmueble ubicado en AVENIDA CUAUHEMOC No. 155 EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral No. (70)01-112-004, 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.** Por lo anterior, y a fin de determinar los usos de suelo del inmueble con expediente catastral 01-112-004, le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado 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 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona clasificada como **CS-COMERCIO Y SERVICIOS**; donde los usos solicitados **COMERCIO Y SERVICIOS. - 2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA; 2.2. TIENDAS DE ESPECIALIDADES Y 3.15.4 CONSULTORIOS DENTALES**, se consideran como **PERMITIDOS**.

Para el caso que nos ocupa el listado de **Tiendas de Especialidades** de acuerdo a la matriz de compatibilidad son: 2.2.1 Accesorios y Regalos; 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina); 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos; 2.2.4 Artículos deportivos; 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio; 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos; 2.2.7 Dulcerías; 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas; 2.2.9 Florerías y Arreglos florales; 2.2.10 Joyerías y Relojerías; 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas; 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías; 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas; 2.2.14 Mercerías; 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos; 2.2.16 Ópticas; 2.2.17 Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas; 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros; 2.2.19 Venta de agua purificada; 2.2.20 Viveros.

#### CUARTO. VERIFICACIÓN OCULAR

De acuerdo a la verificación ocular realizada en fecha 28-veintiocho días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, por el C. Verificador Arq. Mario Alberto Ríos Barrón, con número de gafete 116790 adscrito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey N. L., se reporta que: "...actualmente el inmueble antes mencionado corresponde a tres locales comerciales que corresponden a consultorio dental, tienda de especialidades y un local que no tiene uso." "Al momento de la visita no se detectan trabajos de construcción. Dos de los locales se encuentran en uso y presentan la distribución correspondiente al proyecto anexado mientras que el otro se encuentra en estado de abandono." "Se anexa reporte fotográfico del interior, exterior y entorno del inmueble". "En predio colindante se ubica estacionamiento privado, el cual presenta cajones de estacionamiento marcados en el sitio".

#### QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

##### Datos de la Construcción

Construcción Autorizada:	329.00	m2
Construcción Existente (Autorizada):	319.27	m2
<b>Total de Construcción:</b>	<b>319.27</b>	<b>m2</b>

##### Datos del Uso de Edificación:

Área de Edificación por Regularizar:	127.26	m2
Área de Edificación por Autorizar (Cambio):	192.01	m2
Total de Edificación:	319.27	m2

Cajones de Estacionamiento: **9 cajones a distancia (en lote contiguo).**

Las áreas del Uso de Edificación (Regularización) de 127.26 metros cuadrados, corresponden a la Tienda de Especialidades y al Consultorio Dental; respecto del área por autorizar (Cambio de Uso de Edificación) de 192.01 m2 conciernen a la Tienda de Conveniencia.

Ahora bien, como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del mismo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-USDE-000094-23, presenta el siguiente cuadro general de áreas





NIVEL	(m2) Autorizada	(m2) Autorizada Existente	(m2) Total	Distribución
PLANTA BAJA	243.30	233.57	233.57	Consultorio Dental, Local Comercial, Tienda de conveniencia con almacén, medio baño y escolar de caracol.
PLANTA ALTA	85.70	85.70	85.70	Escalera de caracol y Almacén de Tienda de Conveniencia
<b>Total</b>	<b>329.00</b>	<b>319.27</b>	<b>319.27</b>	-----

**SEXTO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS**

En cuanto a los lineamientos urbanísticos aplicables de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y de acuerdo a la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, para el inmueble identificado con número de expediente catastral 01-112-004, el cual se encuentra en una zona clasificada como **CS-COMERCIO Y SERVICIOS**, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos: Un **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) Libre**, un **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS) Libre** y un **Coefficiente de Área Verde (CAV) Libre**.

<b>NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS</b>	(+) 12 NIVELES	2 NIVELES	<b>SI cumple</b>
-----------------------------------	----------------	-----------	------------------

En cuanto al número de niveles y la altura permitidos, de conformidad con el **Artículo 36 y Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**, establecen que: **Artículo 36.-** segundo párrafo del apartado de Notas, establece que "El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo" y **Artículo 39.-** La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como los tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría.

Considerando lo anterior es importante señalar que cumple con el número de niveles máximos permitidos que es hasta (+) 12 niveles, ya que el proyecto presenta 2 niveles (menores a 4.00 metros de altura cada nivel) desde el punto más alto del terreno.

**SEPTIMO. NORMATIVIDAD DE ESTACIONAMIENTO.**

ANÁLISIS	DE REQUERIMIENTOS		PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN	
	CAJÓN POR CADA	UBS	CANTIDAD	REQUIERE			
ESTACIONAMIENTO (GIRO)	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE	9 cajones a distancia 7 estándar, 1 para discapacitados y 1 para bicicletas	CUMPLE	
Locales Comerciales Tipo Tienda de Especialidades	1 cajón por	35 m2	48.10 m2	1 cajones			
Consultorio Dental	1 cajón por cada	1 consultorio	1 consultorio	1 cajones			
Tienda de Conveniencia	1 cajón por cada	25 m2	75.19 m2	3 cajones			
<b>REQUIERE UN TOTAL</b>	<b>5 CAJONES</b>						





Del total del requerimiento de cajones de estacionamiento deberá cumplir con cajones para bicicletas y discapacitados, de acuerdo a lo siguiente: El Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, establece: "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 5-cinco cajones de estacionamiento, y presenta 9-nueve (7-siete cajones estándar; 1-un cajón para bicicletas y 1-un cajón para discapacitados) cumpliendo con el requerimiento.**

El solicitante presenta convenio modificatorio al contrato de arrendamiento descrito en el apartado primero de resultando, punto 1, inciso d, para acreditar la posesión del predio y en el cual se le otorga a la tienda de conveniencia 5-cinco espacios de estacionamiento, para el consultorio dental y el Local Comercial 5-cinco espacios para cada uno, ubicados en calle Ruperto Martínez No. 452 y 434, Centro de Monterrey Nuevo León, lo anterior para dar cumplimiento al Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Que dentro de los requisitos establecidos en el Artículo 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, fracción VI que dice: "En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley;" y el Artículo 198 menciona que refiere: "Las autorizaciones para fraccionar y urbanizar el suelo, requerirán para su aprobación de acompañar a la solicitud respectiva un estudio de movilidad tratándose de solicitud para licencias de construcción en los lotes o predios no comprendidos dentro de fraccionamiento autorizado se requerirá la presentación del estudio de movilidad, cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas o departamentos, así como a establecimientos comerciales y/o de servicios con más de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, así como para la licencia de uso de edificación para los casos antes citados".

Para el caso que nos ocupa el lote se encuentra en el Centro Metropolitano, de acuerdo a lo establecido en el artículo 4 fracción XVI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y toda vez que el proyecto y su requerimiento de cajones de estacionamiento es menor a 24-veinticuatro cajones, no se configura la necesidad de presentar dicho Estudio de Movilidad.

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

## ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y CAMBIO) DE BODEGA Y OFICINAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS A LOCAL COMERCIAL TIPO DE ESPECIALIDADES, CONSULTORIO DENTAL Y TIENDA DE CONVENIENCIA;** en el inmueble ubicado en **AVENIDA CUAUHTEMOC No. 155 EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)01-112-004**, el cual tiene una superficie total de **238.28 metros cuadrados**, donde fue autorizada una construcción total de 329.00 metros cuadrados,

8/15





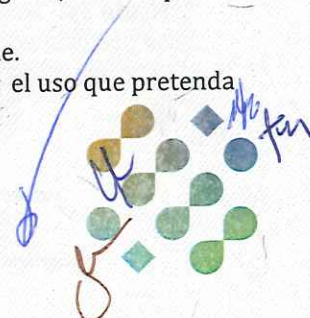
de los que solo fueron construidos **319.27 metros cuadrados**, respecto de los cuales se autoriza la regularización del Uso de Edificación de 127.26 metros cuadrados y el cambio de uso de edificación de 192.01 metros cuadrados.

**SEGUNDO.** Lo anterior considerando que el proyecto presentado cumple con los lineamientos urbanísticos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y de acuerdo a los antecedentes presentados, así como soluciona de una forma viable y confiable la demanda de estacionamiento, vistos cada uno de los dictámenes emitidos por las áreas técnicas adscritas a esta Secretaría y la diversa documentación anexa, deberá cumplir con los siguientes lineamientos y obligaciones:

**A) En cuanto a la Edificación queda condicionado a lo siguiente:**

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Plano (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. Una copia del Instructivo y de los planos aprobados de la **Licencia de Uso de Edificación (Regularización y Cambio) de Bodega y Oficinas a Local Comercial Tipo Tienda de Especialidad, Consultorio Dental y Tienda de Conveniencia**, deberá conservarse en el inmueble y estar a disposición de la autoridad.
3. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, como lo establece el artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
4. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que se encuentren deterioradas, En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
5. La licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.
6. En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.
7. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente.
8. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para **Licencia de Uso de Edificación (Regularización y Cambio) de Bodega y Oficinas previamente autorizadas a Local Comercial Tipo Tienda de Especialidad, Consultorio Dental y Tienda de Conveniencia**
9. 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).
10. **Deberá de respetar y mantener en funcionamiento los 09-nueve cajones de estacionamiento aprobados a distancia, así como tener habilitados los cajones para personas discapacitadas y de bicicletas**
11. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
12. Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
13. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al uso de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
14. Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
15. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
16. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda

9/15





dárseles.

17. 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.

18. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.

19. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.

20. Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.

**B) En materia de Vial deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/V/131/2023, de fecha 23-veintitres días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitres emitido en forma factible por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

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

b) Para la calle Ruperto Martínez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros. Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo)

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 del Municipio de Monterrey 2013-2025.

3) De acuerdo al plano del proyecto se propone una alternativa de estacionamiento para resolver los cajones faltantes en un predio ubicado en la calle Ruperto Martínez 432 y 434. Al respecto, se condiciona a que el propietario o titular del proyecto y del estacionamiento propuesto cumplan con lo siguiente:

De conformidad con el Artículo 50 de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. **Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios;** en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes:

II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía;

IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado; y

V. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.

Así mismo, el área del predio donde se presenta la opción de estacionamiento, deberá contar con la autorización respectiva para operar como estacionamiento, resolviendo su propio requerimiento, además de ofrecer los cajones faltantes para la presente propuesta de estacionamiento, los cuales se deberán de indicar de manera clara dentro del plano del proyecto.

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

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

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

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

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





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

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

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

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

5) Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que, en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.

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

7) Los accesos vehiculares a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos ya sea móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

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

9) 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.

10) Deberá tomar en cuenta en su diseño que 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.

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

**C) En materia de Ambiental deberá respetar lo indicado en el oficio número DGDV-1255/23 dictamen LTA-95/23, de fecha 20-veinte días del mes junio del año 2023-dos mil veintitrés emitido en forma factible por la Dirección General para un Desarrollo Verde de esta Secretaría 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 de la Norma Ambiental del Estado NAE-SDS-002-2019. NAE).

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

3. 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**

4. No deberán existir espacios abiertos esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de





las actividades que generen emisiones de ruido.

5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y consultorio dental), y de 68dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y 65dB(A) de 22:00 a 6:00 horas (horario para tienda de conveniencia).
6. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
7. 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**

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. 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.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. 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**

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

14. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
17. 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**

18. Es obligatorio registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT (residuos biológico-infecciosos del consultorio dental).
19. 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.
20. 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.
21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos de manejo especial que generen.
22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

23. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá contar con 01-un árbol de especie nativo con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20m de altura, por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo 4-cuatro árboles (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**

24. Deberá presentar la licencia 2023 del anuncio espectacular ubicado en la azotea de establecimiento.



Gobierno  
de  
Coahuila  
Monterrey  
2021 2024

12/15





25. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento. La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar inspecciones para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

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

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

**Envoltente térmica de la edificación:**

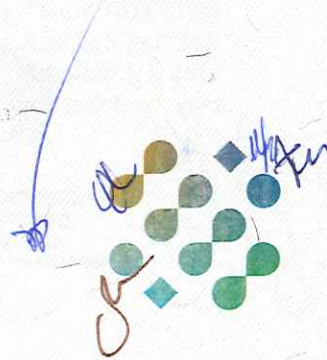
- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislantes térmicos
- Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

**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

**E) MATERIA DE SEGURIDAD CIVIL.**

Deberá dar cumplimiento a los Lineamientos de Seguridad, de fecha 17-dieciséis días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, mediante oficio **No. DPCSSPC/D/915/22, Tarjeta Folio No. 185/22, Expediente No. PC/114/21/24**, mediante el cual la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de **Tienda de Conveniencia, Local comercial tipo tienda de especialidades y consultorio dental**, respecto del inmueble ubicado en la Cuauhtémoc No. 151\*sic. Nte. Centro, Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral (70) 01-112-004.

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

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

**QUINTO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad 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





Gobierno de  
Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr (Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/24802/2023  
EXP. ADM: L-USDE-000094-23

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. Así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido por los artículos 245, 249, 385 y 387 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

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

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

**NOVENO.** Expídase las **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y CAMBIO) DE BODEGA Y OFICINAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS A LOCAL COMERCIAL TIPO DE ESPECIALIDADES, CONSULTORIO DENTAL Y TIENDA DE CONVENIENCIA;** previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno de  
Monterrey  
2021 2024

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

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

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

TVNB/ NLMM/MACS/Jegh/Lpmd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Daniel en su carácter de Autorizado siendo las 13:30 horas del día 20 del mes de Septiembre del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR

DILIGENCIA

NOMBRE Angela Nuñez

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA

NOMBRE [Redacted]

FIRMA [Redacted]

IDENTIFICACIÓN [Redacted]





