



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026

INSTRUCTIVO

A LA C. LEONOR GUADALUPE BRETZFELDER GRACIA (PROPIETARIA) Y REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA CADENA COMERCIAL OXXO S.A. de C.V. (TITULAR).

DOMICILIO: [REDACTED]

P R E S E N T E.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dictó un acuerdo que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 06-seis días del mes de agosto del año 2026-dos mil veintiséis. -----
---- VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000150-25-02, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 29-veintinueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, por la C. LEONOR GUADALUPE BRETZFELDER GRACIA, en su carácter de propietaria y al C. LUIS ANGEL PIÑA FONSECA en su carácter de representante legal de la persona moral denominada CADENA COMERCIAL OXXO S.A. de C.V. en su carácter de titular del predio ubicado en la [REDACTED] identificado con los números de expedientes catastrales [REDACTED] a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA Y DEMOLICION TOTAL) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA), respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 348.82 metros cuadrados (Lote 001 = 181.70 m2 y Lote 002=167.12 m2), con una construcción existente de 378.00 metros cuadrados, de los cuales 378.00 metros cuadrados son por demoler, 157.40 metros cuadrados son por construir obra nueva, y 157.40 metros cuadrados de uso de edificación total por autorizar. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino, debió verse; 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 fracciones IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20, 91 y 125 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

Cumplimiento de Requisitos:

- A) Para el trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

De acuerdo al Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: "Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrán la siguiente clasificación, según su uso y tamaño:"

- I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
- III. TIPO 3a: Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- IV. TIPO 3b: Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- VI. TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,
- VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **obra nueva** de construcción de **157.40** metros cuadrados, lo que se considera como construcción **TIPO 4a**.

Por otra parte, la Reforma al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de una **Obra Nueva** de Construcción, siendo los señalados en el **Artículo 20**, el cual establece que: *"...Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:"*

Considerando que la **Obra Nueva** de construcción de **157.40** metros cuadrados, lo que se considera como construcción **TIPO 4a**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 de la Reforma al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Luis Angel Piña Fonseca, representante legal de **CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V.**, como Titular y la C. **Leonor Guadalupe Bretzfelder Gracia**, como Propietaria del predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA Y DEMOLICION TOTAL) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA)**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, el [REDACTED] 3 con número de cédula profesional [REDACTED] 4 quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha del 22-veintidos de mayo de 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor.

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.

- Presenta 03 Planos oficiales (1 de 1) para autorización con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el C. Luis Angel Piña Fonseca, representante legal de **CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V.**, como Titular y la C. **Leonor Guadalupe Bretzfelder Gracia**, como Propietaria, por el Director Responsable de Obra, el [REDACTED] 3 con número de cédula profesional [REDACTED] 2 y el Asesor en Seguridad Estructural el [REDACTED] 3 con cédula profesional [REDACTED] 2 del predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 esto en relación al trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA)**.

4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.

- Presenta copia simple de [REDACTED] 5 en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 03-tres días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 123-ciento veintitrés, con Ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; hace constar el **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, que compareció la señora Leonor Guadalupe Bretzfelder Gracia, como la parte compradora del inmueble consistente en el terreno con superficie total de 167.12 m2. ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo [REDACTED] 5



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026

- Presenta copia simple de [REDACTED] en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 12-dos días del mes de febrero del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 123-ciento veintitrés, con Ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; hace constar el **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, que compareció la señora **Leonor Guadalupe Bretzfelder Gracia**, como la parte compradora del inmueble consistente en el terreno con superficie total de 181.70 m2. ubicado en la [REDACTED] identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Baja [REDACTED]
- Presenta copia simple de [REDACTED] en el Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 17-dieciséis días del mes de diciembre del año 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montañó García, Notario Público en ejercicio de este municipio, Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta; que por medio de este instrumento compareció el señor Licenciado Mario Tamez Cuellar, en representación de Impulsora de Mercados en Sonora, S.A. de C.V. que celebran una **ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS** para cambio de denominación de la sociedad para quedar como **CADENA COMERCIAL OXXO SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple de [REDACTED] en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a los 06-seis días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Federico Lama Bremer, Corredor Público Número 35-treinta y cinco con ejercicio en la Plaza del Estado de Nuevo León, hace constar un Contrato de Arrendamiento en el cual la señora **LEONOR GUADALUPE BRETZFELDER GRACIA** comparece como arrendador y por otra parte la sociedad mercantil "**CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V.**", representada por el señor Rafael Garza Acuña que comparece como arrendataria respecto a los siguientes inmuebles: Inmueble 1. Lote marcado con [REDACTED] con una superficie de 181.70 m2 identificado con el expediente catastral [REDACTED] el Inmueble 2. Lote marcado con [REDACTED] con una superficie de 167.12 m2 identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una vigencia de 20-veinte años a partir de la fecha de firma del Certificado de Entrega del Inmueble, celebrado el 19-diecinueve de julio del año 2022-dos mil veintidós.
- Presenta copia simple de [REDACTED] en el Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de julio del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, Titular de la Notaría Pública Número 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; que por medio de este instrumento compareció el Licenciado Javier Arroyo Guerra en su carácter Delegado del Consejo de Administración de la sociedad denominada **CADENA COMERCIAL OXXO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que por medio de este instrumento el **OTORGAMIENTO DE PODERES, NO DELEGABLES** en favor de Daniel Rocha Morales, David Orlando Moreno Vázquez, Jorge Adrián Rodríguez Rodríguez, **Luis Ángel Piña Fonseca**, Mirthala Nohemí Requena Romo, Yair Guadalupe Lozano Martínez y Zelim Israel Flores Torres, los poderes que son: Poder Especial, Poder General para Pleitos y Cobranzas y Especial para Querellas y Denuncias para trámites ante cualquier dependencia Municipal, Estatal o Federal; Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León bajo el Folio Mercantil No. [REDACTED]
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Leonor Guadalupe Bretzfelder Gracia**, con número [REDACTED] (Propietaria)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Luis Ángel Piña Fonseca** con número [REDACTED] (Apoderado General de **CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V.**).

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026

5. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

- Presenta copia simple de estado de cuenta del pago de Impuesto Predial, pagado en fecha 22-veintidos días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis con Recibo Folio 342G-7908, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por Concepto de Impuesto Predial de los 06-seis bimestres del año 2026-dos mil veintiséis e identificado en el expediente catastral **2**
- Presenta copia simple de estado de cuenta del pago de Impuesto Predial, pagado en fecha 22-veintidos días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis con Recibo Folio 342G-7909, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por Concepto de Impuesto Predial de los 06-seis bimestres del año 2026-dos mil veintiséis e identificado en el expediente catastral **2**

6. Memoria de cálculo señalando el análisis de cargas, momentos flectores, esfuerzos cortantes, cargas sobre muros o columnas, transmisión de cargas hasta los cimientos.

- Presenta **Memoria de Calculo Estructural** de fecha del 26-veintiseis del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada por JESA ARQUITECTURA & INGENIERÍA y signada por el **3** con número de cédula Profesional **4** manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante carta responsiva con 26-veintiseis del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro en relación al proyecto "OXXO BARI" en el predio ubicado en la **1** identificado con los expedientes catastrales **2**

7. Alineamiento Vial.

- Presenta Alineamiento Vial emitido en fecha 28-veintiocho de abril del 2023-dos mil veintitrés, dentro del expediente administrativo **PT-ALVI TV No. 000185/23** respecto al predio ubicado en la **1** e identificado con el número de Expediente Catastral **2** en la cual señala que **SI** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda al predio, es importante señalar que para las **1** deberán respetar el límite de Propiedad de acuerdo a las escrituras; así como también respetar el ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts. en la esquina.
- Presenta Alineamiento Vial emitido en fecha 08-ocho de junio del 2023-dos mil veintitrés, dentro del expediente administrativo **PT-ALVI TV No. 000293/23**, respecto al predio ubicado en la **1** e identificado con el número de Expediente Catastral **2** en la cual señala que **NO** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda al predio, es importante señalar que para la **1** deberá respetar el límite de Propiedad de acuerdo a las escrituras.

8. Planos estructurales impresos y digitales, que deberán contener como mínimo los siguientes: cimentación, firmes, columnas, muros, castillos, losas y cuando proceda, muros de contención y carta responsiva del Asesor estructural.

- Presenta **Planos estructurales** impresos (6) y en formato digital con fecha del 29-veintinueve de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, realizados y signados por el **3** con número de cédula Profesional **4** manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante carta responsiva con fecha del 26-veintiseis del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro en relación a la Licencia de Construcción (Obra Nueva y Demolición Total) y Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia), en el predio ubicado en la **1** identificado con los expedientes catastrales **2**

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** elaborada por LEICSA CONTROL DE CALIDAD Y GEOTECNIA con fecha del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por **3** con número de Cédula Profesional **4** manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva con fecha del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, en relación a la construcción del proyecto "OXXO BARI", en el predio ubicado en la **1** identificado con los expedientes catastrales **2**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026

10. Opinión emitida por la dependencia competente en materia de protección civil, o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al análisis de riesgos que incluya las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación.

- Presenta copia simple de Oficio No. SSPCDPC/D/432/24, expediente No. PC/746/21/24, Tarjeta folio No. 114/24 de fecha 07-siete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil Monterrey otorga lineamientos en materia de Seguridad Civil, para el uso de Tienda de conveniencia, de predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- En cuanto al Estudio de impacto ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales **Lineamiento Técnico Ambiental-97/25** mediante dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio **GDV/666/2025** de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, en los cuales dicha Dirección, no indica la presentación del Estudio de Impacto Ambiental (M.I.A.), para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 para el trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva y Demolición Total) y Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia).

13. Estudio de impacto vial.

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

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Presenta **Estudio Hidrológico superficial** del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, realizado y signado por el [REDACTED] 3 con número de cédula profesional [REDACTED] 4 manifestando su responsabilidad mediante escrito con fecha del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, en relación a la Licencia de Construcción (Obra Nueva y Demolición Total) y Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia) para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2

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

- Presenta copia simple de Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil General contra terceros emitida en fecha 10-diez días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, expedida por CHUBB SEGUROS MÉXICO S.A. con una vigencia del 31-treinta y uno de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco al 01-uno de julio del año 2027-dos mil veintisiete, en relación a los proyectos realizados por la **CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V.**

En caso de ser necesario, deberá presentarse el proceso de mitigación de riesgos colindantes, con su programa de ejecución y análisis de taludes.

- El proyecto no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, se deben de cumplir con la presentación de los siguientes requisitos:

- I. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;**
 - Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.
- II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;**

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026

- Presenta 08-ocho fotografías impresas del predio a color (04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores).

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

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por AGUA Y DRENAJE DE MONTERREY, con fecha de facturación del 15-quinque de febrero al 13- trece de marzo del 2025-dos mil veinticinco, con dirección de servicio en [REDACTED] 1 [REDACTED]

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

- Presenta copia simple de Plano e Instructivo con Oficio No. SEDUSO/03654/2024, fecha 06-seis días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, dentro del expediente administrativo L-USDS-000052-24-03, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, autoriza la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA). respecto al predio ubicado en la [REDACTED] 1 [REDACTED] con una superficie total de 348.82 metros cuadrados.

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

- Presenta la Ficha Ambiental recibida en fecha 08-ocho de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. para el giro de Tienda de Convivencia. ubicado en [REDACTED] 1 [REDACTED] identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED] en donde no indica requerir la presentación del Manifiesto de Impacto Ambiental.

VI. Cédula Única Catastral, (con fecha de expedición no mayor a 3 meses), cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de fraccionamientos y/o colonias autorizadas. Se solicita con el fin de la cesión de áreas al municipio;

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

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

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

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

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

- El solicitante establece en la solicitud la dirección para oír y recibir notificaciones.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026

B) Para el trámite de Demolición Total de Construcción de acuerdo al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

El Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Demolición Total de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 91, el cual establece que "Para llevar a cabo una demolición total o parcial de una obra, deberá contar con la licencia correspondiente, debiendo cumplir con los siguientes requisitos:

REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS DE DEMOLICIÓN SEGÚN SU TIPO:

Demolición Total (mayores a 200 M2 de construcción), para este Tipo, aplican los requisitos 1, 2, 3, 7, 8, 9 y 10, donde numerales 4, 5 y 6 no aplica.

- 1.- Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor o arrendatario, y en su caso del Director Responsable de Obra;
- 2.- Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;
- 3.- Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
- 5.- Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor;
- 6.- Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra;

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, Inciso A), numerales 1, 4, 5, 2 y 3 respectivamente.

4.- Derogado;

7.- Programa de demolición;

- Presenta Escrito del Programa de Demolición total de una construcción ubicada en [REDACTED] 1 identificado los expedientes catastrales [REDACTED] 2 reanuda y signada por el [REDACTED] 3 con número de cedula profesional [REDACTED] 4

8.- Carta responsiva de Director Responsable de Obra, anexando cédula profesional;

- Presenta Escrito de fecha 22-veintidos de mayo de 2025-dos mil veinticinco, signado por el [REDACTED] 3 con número de cedula profesional [REDACTED] 4 mediante el cual se manifiesta como Director Responsable de Obra para la Licencia de Construcción (Obra Nueva y Demolición Total) y Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia), para el inmueble ubicado en la [REDACTED] identificado los expedientes catastrales [REDACTED] 2

9.- Dictamen de la dependencia competente en materia de protección civil; particularmente, se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. como la instancia competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en las medidas de prevención contra incendios;

- Presenta copia simple de Oficio No. SSPCDPC/D/431/24, expediente No. PC/746/21/24, Tarjeta folio No. 113/24 de fecha 07-siete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil Monterrey otorga lineamientos en materia de Seguridad Civil, para el uso de Demolición Total, de predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2

10.- Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros.

- Presenta copia simple de Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil General contra terceros emitida en fecha 10-diez días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, expedida por CHUBB SEGUROS MÉXICO S.A. con una vigencia del 31-treinta y uno de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco al 01-uno de julio del año 2027-dos mil veintisiete, en relación a los proyectos realizados por la CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V.

Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, se deben de cumplir con la presentación de los siguientes requisitos:

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026

- IX. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;**
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.
- X. Cuatro fotografías exteriores y cuatro fotografías interiores de la edificación, actualizadas, originales, legibles y a color;**
- Presenta 08-ocho fotografías impresas del predio a color (04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores).
- XI. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;**
- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por AGUA Y DRENAJE DE MONTERREY, con fecha de facturación del 15-quinque de febrero al 13- trece de marzo del 2025-dos mil veinticinco, con dirección de servicio en [REDACTED]
- XII. La autorización u opinión favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), según corresponda, y de la Junta de Protección y Conservación correspondiente, para cualquier intervención en las zonas indicadas en el Plan como "Áreas Protegidas del Barrio Antiguo y de Santa Lucía". Opinión favorable del INAH, INBA según corresponda para toda intervención en los inmuebles ubicados en la zona del Cerro del Obispado delimitada por las calles de Washington, 5 de mayo, Lic. José Benítez, Mendirichaga, Av. José Eleuterio González, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, las construcciones que cuenten con valor histórico o artístico a preservar, según lo determine el INAH e INBA, así como los casos indicados en el artículo 93 de este Reglamento;**
- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.
- XIII. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.**
- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB.

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

- C) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316 señala lo siguiente: "Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":**

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;**
- II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, 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 esta Ley**

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, Inciso A), numerales 4 y (3, 6, 8 y 9) respectivamente

- III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;**
- Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el inciso A), Requisitos Adicionales fracción IV del presente resolutivo.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026

IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

- Presenta copia simple de estado de cuenta del pago de Impuesto Predial, pagado en fecha 22-veintidos días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis con Recibo Folio 342G-7908, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por Concepto de Impuesto Predial de los 06-seis bimestres del año 2026-dos mil veintiséis e identificado en el expediente catastral **2**
- Presenta copia simple de estado de cuenta del pago de Impuesto Predial, pagado en fecha 22-veintidos días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis con Recibo Folio 342G-7909, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por Concepto de Impuesto Predial de los 06-seis bimestres del año 2026-dos mil veintiséis e identificado en el expediente catastral **2**

V. Pago de derechos correspondientes;

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

D) Requisitos para el trámite de Licencia de Uso de Edificación de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 325), así como de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey (artículo 162).

La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 325 señala lo siguiente: *"Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos"*:

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;**
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;**
- III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;**
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;**
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;**

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, Inciso A), numerales 4, 4, 3, 3, (3 y 1) respectivamente, del presente resolutivo.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley;

- Es un requisito o aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en lo supuesto establecido en este requisito, por lo que no requiere presentarlo.

VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes;

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

E) El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, en su artículo 162 señala lo siguiente: "Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación":

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones;**
- II. Título que Acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;**
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;**
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;**
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;**

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el inciso A), numeral 1, 4, 4, 5, 3 y 3 respectivamente, del presente resolutivo.

VII. Derogado.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026

VIII. Cuatro fotografías exteriores del predio y cuatro fotografías del interior del predio lote, o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;

- Presenta 08-ocho fotografías impresas del predio a color (04-cuatro fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores).

IX. Alineamiento Vial;

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el inciso A), numeral 7 del presente resolutivo.

X. En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico;

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

XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, inciso A), numeral 10 del presente resolutivo.

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

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

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

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

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta la Ficha Ambiental recibida en fecha 08-ocho de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el giro de Tienda de Convivencia, ubicado en [REDACTED] 1, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 en donde no indica requerir la presentación del Manifiesto de Impacto Ambiental.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número de folio 329000005598 de fecha 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, asignando el número de expediente Folio **L-USDE-000150-25-02**.
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

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

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por AGUA Y DRENAJE DE MONTERREY, con fecha de facturación del 15-quince de febrero al 13- trece de marzo del 2025-dos mil veinticinco, con dirección de servicio en [REDACTED] 1

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026

firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado.

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, inciso A), Requisitos Adicionales fracción IV.

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

- Presenta Escrito de fecha 22-veintidos de mayo de 2025-dos mil veinticinco, signado por el [REDACTED] 3 con número de cédula profesional [REDACTED] 4 mediante el cual se manifiesta como **Director Responsable de Obra** para la Licencia de Construcción (Obra Nueva y Demolición Total) v Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia), para el inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 identificado los expedientes catastrales [REDACTED] 2
- Presenta Escrito de fecha 26-veintiseis del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, signado por el Ingeniero Mauricio Torres Bernal con número de cédula Profesional 3132311, mediante el cual se manifiesta como **Asesor en Seguridad Estructural** en relación al proyecto "OXXO BARI", en el predio ubicado en la Avenida [REDACTED] 2 identificado con los expedientes catastrales [REDACTED]
- Presenta Escrito de fecha del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, signado por el [REDACTED] 3 con número de Cédula Profesional [REDACTED] 4 mediante el cual se manifiesta como **Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos**, en relación al proyecto "OXXO BARI", en el predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2
- Presenta Escrito de fecha del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, signado por el [REDACTED] 3 con número de cédula profesional [REDACTED] 4 mediante el cual se manifiesta como **Responsable del Estudio Hidrológico superficial**, en relación a la Licencia de Construcción (Obra Nueva y Demolición Total) v Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia), para el predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2

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

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

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

- El solicitante establece en la solicitud la dirección para oír y recibir notificaciones.

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

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 incisos a), b) y c), 148 fracción I, 308 fracciones IV y X, 312, 314, 316, 323, 324, 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, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracciones I, II y III, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 3 fracción VII, 4 fracción II,

11/26

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

29313

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026

5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II, III, IV, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, III, IV, VI, VII, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracciones II y III, 20, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, y 119, 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; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con los expedientes catastrales **2** le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 A y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE**, en una zona clasificada como **(CMI) – CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en la cual el Uso solicitado para **2.3.4 TIENDAS DE CONVENIENCIA** es considerado como **PERMITIDO**.

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR.

De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por el Arq. Javier Guadalupe Martínez Martínez con número de gafete 66626, adscrito a esta Secretaría, en fecha 16-dieciseis de junio del 2025-dos mil veinticinco, se hace constar que:

"PUNTO 1: Tras de constituirme frente de los predios de referencia, pude constar que aún no se inicia con trabajo de construcción, demolición o remodelación alguno, no se da uso a las propiedades y la estructura de la edificación si corresponde a casas habitación.

PUNTO 2: Se pudo constar que la planta de demolición que se representa en el plano del proyecto que se integra en este expediente no corresponde con la realidad física en los lotes encontrados ya que si existen m2 de construcción que no se refieren en los mencionados planos tanto en planta baja y planta alta (se refieren las observaciones en los planos referidos).

PUNTO 3: Se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio y su entorno.

PUNTO 4: Se anexan microzonificación que refiere el uso de los lotes colindantes, así como el número oficial a la vista."

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción

M2 Existente:	378.00 m2
M2 por Demoler:	378.00 m2
M2 por Construir (Obra Nueva):	157.40 m2
M2 de Construcción total:	157.40 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar:	157.40 m2
M2 de Edificación total:	157.40 m2
M2 Estacionamiento Techado:	00.00 m2
No. de cajones de estacionamiento:	05 - cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO					
NIVELES	M2 EXISTENTES	M2 POR DEMOLER	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	378.00	378.00	157.40	157.40	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 05-CINCO CAJONES (02-DOS ESTÁNDAR, 01-UNO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD, 01-



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026

					UNO PARA BICICLETAS Y 01-UNO COMPACTO), ÁREA DE VENTAS, ÁREA DE CAJAS, 01-MEDIO BAÑO, ÁREA DE ALMACEN, DE ASEO, COCINA, CUARTO FRÍO, ÁREA DE BASURA Y PATIO POSTERIOR.
TOTAL	378.00	378.00	157.40	157.40	COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA)

SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al predio identificado con los expedientes catastrales **2** le corresponde la aplicación de los lineamientos urbanísticos autorizados en el antecedente presentado:

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	348.82 metros cuadrados arrendados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	261.61	0.45	157.40	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	1,220.87	0.45	157.40	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	87.21	0.55	191.42	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	52.32	0.15	52.32	SI cumple
ALTURA MÁXIMA EN CADA NIVEL	4.00 METROS		3.90 METROS		SI cumple

SÉPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
2.3.4 TIENDAS DE CONVENIENCIA	1 cajón/20.00 m2	80.62M2/20.00 M2=04-CAJONES	05-CAJONES (02-DOS ESTÁNDAR, 01-UNO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD, 01-UNO PARA BICICLETAS Y 01-UNO COMPACTO)	SI CUMPLE
TOTAL	04-CAJONES			

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

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

- Presenta Alineamiento Vial emitido en fecha 28-veintiocho de abril del 2023-dos mil veintitrés, dentro del expediente administrativo PT-ALVI TV No. 000185/23, respecto al predio ubicado en la **1** identificado con el número de Expediente Catastral **2** en la cual señala que SI se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda al predio, es importante señalar que para las **1** deberán respetar el límite de Propiedad de acuerdo a las escrituras; así como también respetar el ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts. en la esquina.
- Presenta Alineamiento Vial emitido en fecha 08-ocho de junio del 2023-dos mil veintitrés, dentro del expediente administrativo PT-ALVI TV No. 000293/23, respecto al predio ubicado en la **1** e identificado con el número

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026

de Expediente Catastral [REDACTED] 2 en la cual señala que **NO** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda al predio, es importante señalar que para la [REDACTED] 1 deberá respetar el límite de Propiedad de acuerdo a las escrituras.

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante **Oficio No. GDV/666/2025**, de Lineamientos Técnico Ambientales 97/25 de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental** correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000150-25-02** ubicado en la [REDACTED] 1 León, identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2
- Mediante oficio número oficio **PRT/451/2025**, de fecha a los 13-trece días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número **PRT/011/2026**, de fecha 05-cinco días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en la presente opinión técnica, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número oficio **PRT/101/2026**, de fecha a los 30-treinta de enero del 2026-dos mil veintiséis, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnica Hidrológica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

DÉCIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Mediante Oficio No. **SSPCDPC/D/431/24**, expediente No. **PC/746/21/24**, Tarjeta folio No. **113/24** de fecha 07-siete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil Monterrey otorga lineamientos en materia de Seguridad Civil, para el uso de Demolición Total, de predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2
- Mediante Oficio No. **SSPCDPC/D/432/24**, expediente No. **PC/746/21/24**, Tarjeta folio No. **114/24** de fecha 07-siete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil Monterrey otorga lineamientos en materia de Seguridad Civil, para el uso de Tienda de conveniencia, de predio ubicado en la [REDACTED] 1 identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2
- Mediante Oficio No. **275/CIG/2025** de fecha 10-diez días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León otorga Recomendaciones generales a implementar en relación a la solicitud de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA)** a ubicarse en la [REDACTED] 1 identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 con superficie total de 348.82 metros cuadrados (Lote 001 = 181.70 m2 y Lote 002=167.12 m2).

DECIMO PRIMERO. OPINIÓN TÉCNICA

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 A y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE**, en una zona clasificada como **(CMI) - CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **2.3.4 TIENDAS DE CONVENIENCIA** es considerado como **PERMITIDO**,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026

donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

a) En cuanto a la Construcción 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 Plano (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA), deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado..." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026

16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.

18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.

20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.

21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.

22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.

23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 1)** autorizado 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 Comercio (Tienda de Conveniencia)**.

4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **05-cinco cajones de estacionamiento**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.

5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **52.32 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.

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 consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026

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 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 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 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) La Dirección General para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:

La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio No. **GDV/666/2025**, dentro del dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-97/25 de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, en el cual se indican los **Lineamientos Técnicos Ambientales** correspondiente al trámite de **Licencia de Construcción (Obra Nueva y Demolición Total) y Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia)** del expediente administrativo **L-USDE-000150-25-02** de un predio ubicado en la **1** **2** identificado con los expedientes catastrales

Durante la etapa de demolición total y construcción.

Deberá cumplir con las siguientes disposiciones establecidas en las Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (en adelante la NAE) y en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey (en adelante RPA e IUM):

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el periodo que dure la obra de demolición total y construcción. (numeral 6.1 del NAE).
2. El horario de las actividades de demolición y 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 (numeral 6.1 del NAE).
3. Los residuos provenientes de la demolición y construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos, de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de manejo especial o sólidos urbanos de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento; privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen. Además, deberá y observar y cumplir los puntos que resulten aplicables del apartado 6 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el Estado de Nuevo León.
4. Deberá observar y cumplir los puntos de los apartados 7 y los que resulten aplicables del apartado 8, de la NAE-SMA-008-2022, antes citada.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026

6. Deberá minimizar las emisiones a la atmosfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes previamente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
8. Los residuos que se generen durante las actividades de demolición o de construcción, deberán manejarse conforme lo establecido en los apartados 6, 7 y los puntos aplicables del apartado 8, de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 26 del mes de abril del año 2023. En caso de que las cantidades generadas de dichos residuos sea igual o arriba de 80 m3 deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM- 161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o algún otro material o residuo particulado, a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de demolición derramen o dispersen material particulado a la vía pública, estos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar material (numeral 7.2.1.8 del NAE).
10. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 del NAE).
12. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 del NAE).
13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
14. En caso que se generen lodos producto de durante las actividades de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 del NAE).
15. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos (numeral 7.4.3.1 de la NAE).
16. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 del NAE).
17. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas) (Numeral 6.1 del NAE).
18. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.1.5.1 del NAE).
19. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).
20. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://aire.nl.gob.mx/> la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
21. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, quedá prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).
22. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026**

sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un presentador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (numeral 6.1 de la NAE).

Durante la etapa de operación. -

Generales

23. 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, evitando encharcamiento (numeral 8.1.7.2 de la NAE).
24. 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 8.1.7.3 de la NAE).
25. 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 (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

Impacto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

26. 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 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
27. 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 (artículo 88 del RPA e IUM).
28. 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 (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Suelo

29. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o pueda afectar su integridad (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
30. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).
31. 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 (artículo 68 del RPA e IUM).
32. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
33. 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 (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

Emisiones al Aire

34. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Agua

35. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
36. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento y, con relación a las actividades de multifamiliar, cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y con lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2023, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024.
37. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.
38. 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 (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos

39. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
40. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los Residuos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento.
41. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
42. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
43. Deberá contar con el registro del tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

44. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo con dimensiones de al menos 2 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.30 m de altura por cada 100 m2 de área verde (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI), además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 3-tres árboles, por lo que deberá de contar en total en el sitio 4 árboles debiendo garantizar la existencia y subsistencia de los individuos por al menos dos años como mínimo y en caso de no subsistir deberá reponerlos en el sitio hasta asegurar la supervivencia y adaptación de los individuos (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

45. 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.
46. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

- Mediante oficio número PRT/451/2025, de fecha 13-trece días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, se emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, 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 siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de dos planos oficiales del proyecto y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- Tomando en cuenta que el proyecto respeta las áreas viales aprobadas y la configuración vial aprobada (accesos vehiculares y disposición de cajones de estacionamiento) y respeta la las obligaciones y la normatividad respecto al proyecto aprobado del administrativo L-USDS-052-24-03, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUSO/03654/2024 de la licencia L-USDS-052-24-03 de fecha 6 de septiembre del 2024.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico de cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considerará como **FACTIBLE** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, y queda vinculada únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026

los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

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

- De acuerdo a la Opinión Técnico Estructural, emitida mediante oficio **PRT/011/2026** de fecha 05-cinco días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis, la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, se concluye que el proyecto presentado **CUMPLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen, **y que en lo siguiente se transcribe:**

En cuanto a lo estructural **presenta la información requerida**, según los contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N. L.

- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

- Mediante oficio número **PRT/101/2026**, de fecha 30-treinta de enero del 2026-dos mil veintiséis, se emitió dictamen técnico en **Materia de Hidrología**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo lo siguiente:

CONCLUSIONES

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia de **HIDROLOGÍA** correspondiente a la Licencia solicitada con una opinión **FACTIBLE**, por lo que se deberá atender lo siguiente:

Por estar ubicado en una zona de riesgo hidrológico alto por encharcamiento o anegamiento según el atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, se envió solicitud de opinión a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León, para cumplir con lo dispuesto por los artículos 177, 187 y 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes emitieron su opinión al respecto; por lo que se deberán atender las observaciones y recomendaciones emitidas por esa autoridad en el oficio 275/CIG/2025 de fecha 10 de septiembre de 2025 (se anexa oficio) en donde se mencionan los siguientes aspectos generales:

- En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo para el Estado de Nuevo León que indica: "Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quien deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento", por lo que es necesario que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.
- Se solicite al promotor que se dé cumplimiento a la Norma Estatal NAE-SDS-002-2019, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera, publicada en el POE de fecha 5 de junio 2020.
- Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.
- Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/o arroyos.
- Se prohíban las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.
- Se prohíban bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.
- Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026

Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los Ing. Daniel Alejandro Rodríguez Valdez (Cédula Profesional 4741200) en el estudio presentado.

Adicionalmente se deberán de tomar en cuenta las siguientes recomendaciones:

- *Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.*
- *Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:*
 - *Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.*
 - *No depositar producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.*
 - *Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.*
- *Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como, por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc. esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales de pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.*
- *Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por daños y perjuicios que ocasionen por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.*
- *Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.*
- *Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León en materia de Responsabilidades.*

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 66 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

g) En 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
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026

- 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

DECIMO SEGUNDO: OPINIONES EXTERNAS

- Mediante Oficio No. SSPCDPC/D/431/24, expediente No. PC/746/21/24, Tarjeta folio No. 113/24 de fecha 07-siete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil Monterrey otorga lineamientos en materia de Seguridad Civil, para el uso de Demolición Total, de predio ubicado en la

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026

1
[REDACTED] identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2

- Mediante Oficio No. SSPCDPC/D/432/24, expediente No. PC/746/21/24, Tarjeta folio No. 114/24 de fecha 07-siete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Protección Civil Monterrey otorga lineamientos en materia de Seguridad Civil, para el uso de Tienda de conveniencia, de predio ubicado en la [REDACTED] 1

[REDACTED] identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2

- Mediante Oficio No. 275/CIG/2025 de fecha 10-diez días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León otorga Recomendaciones generales a implementar en relación a la solicitud de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA), a ubicarse en la [REDACTED] 1

[REDACTED] identificado con los expedientes catastrales [REDACTED] 2 con superficie total de 348.82 metros cuadrados (Lote 001 = 181.70 m2 y Lote 002=167.12 m2).

- Una vez realizada la revisión del expediente técnico allegado a la solicitud de opinión de la licencia con expediente administrativo municipal L-USDE-000150-25-02, la Secretaría opina a favor de viabilidad de Caso analizado siempre que, se complemente el expediente técnico con lo que a continuación se indica:
 - Que se presente la cuenca y el cauce y el cauce principal trazado para el análisis presentado en la sección "Revisión hidráulica de calle No reelección y Pisa Tr = 50 años", contando con curvas de nivel e imagen satelital de base.
 - Que se indique la referencia del valor de los coeficientes de escurrimiento utilizados para la estimación de gastos.
- Ante esto se le recomienda a la Autoridad Municipal, que considere las características puntuales señaladas para cada apartado del expediente técnico, a fin de complementar de manera satisfactoria el expediente antes mencionado. Estas características se indican a manera de guía, a fin de que se realicen los análisis de Riesgo con metodologías adecuadas y las propuestas de medidas de mitigación de manera justificada y apropiada para el caso en particular; por lo que no será necesario que la actualización de los estudios solicitados se presente para un nuevo análisis ante la Secretaría. Sin embargo, la autoridad municipal podrá solicitar apoyo para una opinión por parte de la Secretaría de la información que se actualice, si la Autoridad Municipal así lo considera necesario.

Esta opinión se otorgada sin perjuicio de lo que acuerde la Autoridad Municipal correspondiente, de quien es la atribución de otorgar o negar esta solicitud, en los términos que dispone la fracción XII del Artículo 11 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y desarrollo Urbano.

Adicionalmente, se recomienda atender los siguientes aspectos generales:

- En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: "Los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como se alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento", por lo que es necesario que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.
- Se solicite al promovente que se dé cumplimiento a la Norma Estatal NAE-SDS-002-2019, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera, publicada en el POE de fecha 5 junio 2020.
- Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.
- Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/o arroyos.
- Se prohíban las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.
- Se prohíba bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.
- Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026**

En las anteriores condiciones, la presente opinión se emite con fundamentado en los artículos señalados en el cuerpo del presente oficio. Además, es oportuno mencionar que tal como lo establece el artículo 10, fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente se emite a fin de asesorar a los municipios que lo soliciten en la expedición de las autorizaciones o licencias que se otorguen en las zonas de riesgo. Además de que, conforme al diverso 11, fracción XXVII, del mismo ordenamiento, queda a cargo de los Municipios promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA:

PRIMERO. Por lo expuesto y fundado, bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA)**, respecto del predio ubicado en la **AVENIDA NO REELECCIÓN NÚMERO 5230, FRACCIONAMIENTO VILLA SANTA CECILIA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN** e identificado con el número de expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie de **348.02 metros cuadrados (Lote 001 = 181.70 m2 y Lote 002=167.12 m2)**, con **378.00 metros cuadrados de construcción existente, demolición total de 378.00 metros cuadrados, resultando una construcción total y uso de edificación de 157.40 metros cuadrados.**

SEGUNDO. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.** De acuerdo a lo establecido en el artículo 326 de la ley antes mencionada establece que 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, y el artículo 327 de la ley antes referida, hace mención que la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos 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. 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.

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

SEXTO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000150-25-02
NÚMERO DE OFICIO: SDU/02726/2026

SEPTIMO. Expídase la presente resolución, 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 el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

F. G. M.

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

[Signature]

ARQ. OLGA CRISTINA RAMÍREZ ACOSTA
DIRECTORA PARA UN DESARROLLO COMPACTO DE LA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/JEGH/CEEC/Dage

Lo que notificó a Usted, por medio de éste Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Luis Angel Pina Torres, quien dijo ser apoderado, y se identificó con INE; siendo las 12:21 horas del día 21 del mes Agosto del año 2026.

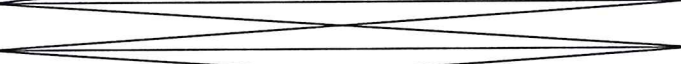
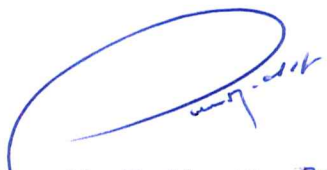
EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Rubi Paz Delgado
CREDENCIAL OFICIAL No. 742614
FIRMA: *[Signature]*

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE: Luis Angel Pina Torres
IDENTIFICACIÓN OFICIAL: 6
FIRMA: *[Signature]*

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000150-25-02
	Fecha de Clasificación	14 de Septiembre de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 09-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Cedula Profesional, 5. Datos de inscripción, 6. Credencial de Elector.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.