



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000156-25-05
OFICIO: SDU/00308/2026

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V
DOMICILIO: [REDACTED] 1

PRESENTE.-

En el expediente administrativo L-USDS-000156-25-05 se ha dictado por el Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, un acuerdo que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 22-veintidos días del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis. -----
- - - VISTO. - el expediente administrativo L-USDS-000156-25-05, formado con motivo de la solicitud el día 02-dos días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, por el C. Luis Ángel Piña Fonseca en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V. (titular), y la C. Nora Alicia Flores Medina como propietario del inmueble ubicado en la AVENIDA ZEMPOALA SIN NÚMERO, FRACCIONAMIENTO LOMAS MODELO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, conformado de una superficie de 324.20 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2 solicitud a través de la cual se pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA), con una construcción total de 143.78 m2, respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y 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 I y II, 311 fracciones I, II y III de la citada Ley, Nuevo León, artículos 156 BIS I, 160 BIS y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

I, II y III. Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Luis Ángel Piña Fonseca en su carácter Apoderado Legal de la Sociedad denominada CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V., como Titular del predio ubicado en la Avenida Zempoala sin número, Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2 a través de la cual solicita la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia), signado también por el Director Responsable de Obra el [REDACTED] 3 con número de Cedula Profesional 4392846, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito con fecha del día 28 de abril del año 2025-dos mil veinticinco.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III incisos a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Artículo 164 fracción I Artículo 156 Bis I, fracción I y artículo 160 Bis, fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.



I, II y III. Inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de Factibilidad. Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 32,857-** treinta y dos mil ochocientos cincuenta y siete, en el Municipio de Santiago, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 25-veinticinco días del mes de febrero del año 2021-dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado Jorge Iván Salazar Tamez, Titular de la Notaría Pública Número 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, y residencia en ese mismo Municipio; referente a un CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE donde la C. **Nora Alicia Flores Medina** es la parte **Compradora** de un predio ubicado en el Fraccionamiento Lomas Modelo de ésta Ciudad de Monterrey, el cual tiene una superficie de 324.20 metros cuadrados y da frente a la Avenida Zempoala referente al predio con expediente catastral [REDACTED] ² la cual se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León con la Inscrinción [REDACTED] ⁴
- Presenta copia simple de Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a favor de la C. **Nora Alicia Flores Medina**, con número [REDACTED] ⁵ (Propietario).
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Uso de Edificación, Factibilidad y Lineamientos, por la cantidad de \$5,385.45 (cinco mil trescientos ochenta y cinco pesos 45/100 m.n.) con número de recibo Folio 368000023932 de fecha 02-dos días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, donde se asignó el expediente **L-USDE-000156-25-05** (SIC) al expediente catastral [REDACTED] ²

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 164, fracción VI, artículo 156 Bis I, fracción III y artículo 160 Bis, fracción II, XI y IX, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III. Inciso c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta copia simple de **Acta Número 30,454**, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a los 14-catorce días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, 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, referente a la CERTIFICACIÓN de la presente copia fotostática de un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que celebran por una parte la C. **Nora Alicia Flores Medina** como "**Arrendador**" y por otra parte la Sociedad Mercantil denominada "**CADENA COMERCIAL OXXO**" S.A. DE C.V., representada por el C. Alejandro Silva Ponce como "**Arrendatario**", respecto al inmueble ubicado en la [REDACTED] ¹ amparado con el expediente catastral número [REDACTED] ² el cual cuenta con una superficie total de terreno de **325.20 metros cuadrados**; en el cual el Arrendador otorga Permisos y Licencias al Arrendatario para tramitar por su cuenta todos los permisos y licencias que sean necesarios para la operación y funcionamiento del negocio mercantil que se instalará en el inmueble; el cual, tiene una vigencia de 20 años contados a partir del día 31-treinta y un días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro (vence en el año 2044-dos mil cuarenta y cuatro).
- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número 88,013/14**, de fecha 02-dos días del mes de enero del año 2014-dos mil catorce, ante la fe del Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, Notario Público Número 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, referente a la CERTIFICACIÓN de la Escritura Pública número **29,953-**veintinueve mil novecientos cincuenta y tres, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 17-dieciséis días del mes de diciembre del año 1991-mil novecientos noventa y uno, ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García, Notario Público en ejercicio en este Municipio, Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, referente a una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas que resuelve CAMBIAR la denominación de la Sociedad **IMPULSORA DE MERCADOS SONORA S.A. DE C.V.** por la de "**CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V.**", la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito en Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED] ⁴



4

- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo Número 125,364/15**, de fecha 21-veintinueve días del mes de julio del año 2015-dos mil quince, ante la fe del Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, Notario Público Número 139- ciento treinta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, donde CERTIFICA la copia de la Escritura Número **36,715- treinta y seis mil setecientos quince**, en el Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, en fecha 13-trece días del mes de julio del año 2015-dos mil quince, 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, referente al OTORGAMIENTO DE PODERES, NO DELEGABLES, que otorga la Sociedad Mercantil **CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V.** representada por el C. Javier Arroyo Guerra, en favor de los C.C. 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, en donde se les otorga Poder Especial para realizar y mantener trámites vigentes ante ésta Secretaría entre otras, la cual se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León con el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de Credencial para Votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a favor del C. **Luis Ángel Piña Fonseca**, con número [REDACTED] 5 (Apoderado Legal de CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V. como Titular).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 164 fracción VII, artículo 156 Bis I, fracciones IV, V y artículo 160 Bis, fracción III, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III. Inciso d).- Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- Presenta plano de localización incluido en el plano arquitectónico (01 de 01) del inmueble ubicado en Avenida Zempoala sin número, Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- El requisito referente al pago de derechos es requerido a su vez en la fracción III, inciso b) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, II y III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 164, fracciones V, IV, artículo 156 Bis I, fracciones II Y X y artículo 160 Bis fracción V, IX, XI del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

I, II y III. Inciso e).- Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto (01 de 01), el uso de suelo para **Comercio (Tienda de Conveniencia)**, en el predio ubicado en la Avenida Zempoala sin número, Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta 03-tres juegos de plano oficial (01 de 01), del proyecto para autorización correspondientes al trámite de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia)**, los cuales



contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, **localización del predio**, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, II y III, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Artículo 164, fracción I y V, artículo 156 Bis I, fracciones I, II y artículo 160 Bis, fracciones I, V, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León.

I y III. Inciso f).- Pago de derechos correspondientes. Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III, inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.
- En cuanto al Estudio de Movilidad, este requisito cabe señalar que no aplica, toda vez que se encuentra en el Fraccionamiento Lomas Modelo y además que el proyecto arquitectónico presentado no presenta un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

Por lo tanto, se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 164 fracción IV, artículo 156 Bis I, fracción X, artículo 160 Bis, fracción IX, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

I y III. Inciso g).- Pago del impuesto predial al corriente. Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.

- Presenta copia simple de pago del impuesto predial con número folio de pago **338E-3006** de fecha 25-veinticinco días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco expedido por Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por concepto de Impuesto Predial del primero al sexto bimestre del año 2025-dos mil veinticinco, para el predio ubicado en Avenida Zempoala sin número, Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2**
- En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según la ficha ambiental presentada en fecha 08-ocho días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, ante la Dirección para la Atención al cambio Climático adscrita a ésta Secretaría y mediante los Lineamientos Técnico Ambientales-93/25, con oficio número GDV/308/2025 se dan los Lineamientos en materia ambiental para el uso de **Comercio (Tienda de Conveniencia)**, documentos en los cuales dicha dirección no indica la presentación del Manifiesto de Impacto Ambiental para el predio ubicado en la Avenida Zempoala sin número, Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2**

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y III, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 164, fracción VIII, artículo 156 Bis I, fracción VII, artículo 160 Bis fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- La zona donde se ubica el predio presenta riesgo Hidrológico por encharcamiento muy alto y No presenta riesgo Geológico según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León, Primera Etapa, para el inmueble ubicado en la Avenida Zempoala sin número, Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2**
- Presenta **Estudio Hidrológico** realizado en fecha del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, signado por el **3** con número de Cédula Profesional 4741200, manifestando su responsabilidad como responsable de dicho estudio para la **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia)**, mediante carta responsiva de fecha del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000156-25-05
OFICIO: SDU/00308/2026

solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Zempoala sin número, Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2**

- Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 Bis, fracciones XIV, XV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Inciso i). - Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 311 fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 Bis, fracción XVI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 311 fracción III, inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 160 Bis, fracción XVII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. Requisitos de acuerdo a la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León en su Reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en el Tomo CLX, Número 100, Sección III, de fecha 09-nueve días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, también establece requisitos para el trámite de Factibilidad de uso de suelo y Lineamientos generales de diseño arquitectónico y Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, siendo los señalados en los artículos 164 y 156 Bis I, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI; y artículo 160 Bis, fracciones I, II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

A) ARTÍCULO 164.- El propietario de un inmueble podrá solicitar ante la Secretaría, la información de **factibilidad de los usos de suelo** conforme lo establezca el Plan y/o Programa Parcial, presentando los siguientes requisitos:

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, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interese la factibilidad, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos de suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa se le determinen, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

III. Croquis de ubicación de predio; y,

IV. El pago de derechos municipales respectivo.

V. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la factibilidad de uso de suelo, en formato oficial, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal;

VI. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;

VII. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado;

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

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, Numeral 1)**, y requerida a su vez en las fracciones I, II y III incisos a), (d y e), (b, d y f), (d y e), b), c) y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere;

- Se toma de archivo de uso de suelo, copia simple del plano de ventas de la Colonia Lomas Modelo con fecha del mes de enero de 1970-mil novecientos setenta.

IX. Cuatro fotografías exteriores, desde distintos ángulos cada una y cuatro fotografías interiores del lote, desde distintos ángulos cada una, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

- Presenta 04-cuatro fotografías del exterior del predio y 04-cuatro fotografías del interior del predio, impresas a color, dando cumplimiento en el artículo 164., fracción IX, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la dirección [REDACTED] expedido por Agua y drenaje de Monterrey, fecha de período de consumo facturado del 15-quince días del mes de febrero a los 13-trece días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, vigente en su ingreso.

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

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

Quando la solicitud se realice expresando genéricamente que se le informe de la factibilidad, en estos casos, la Secretaría informará de todos los usos de suelo, las funciones, los aprovechamientos o los giros que en el Plan y/o programa de desarrollo urbano que de éste se derive, vigente se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos respecto al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la solicitud.

La Secretaría emitirá la respuesta respectiva, la cual no constituirá autorización de uso de suelo, ni generará derechos para el caso de que se modifique el Plan, al ser ésta meramente informativa.

B) ARTÍCULO 156 BIS I. - El interesado en que se le expidan la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para la futura utilización o aprovechamiento de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, podrá realizar la solicitud ante la Secretaría, presentando los siguientes requisitos:

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, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expidan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos de suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende o le interesa realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

II. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando las vías públicas y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;

III. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado.

Si el propietario es una institución bancaria, derivada de un contrato de fideicomiso, presentar copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.

Quando la solicitud se realice en calidad de poseedor, deberá de presentar, además de la documental de la escritura de propiedad, la copia simple del contrato de arrendamiento, de comodato o cualquier otro que le permita la posesión del inmueble, con el documento en el que se exprese el consentimiento del propietario para solicitar la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000156-25-05
OFICIO: SDU/00308/2026

IV. Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal, del poseedor o del gestor;

V. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado:

a).- Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;

b).- Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;

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

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, Numeral (1), y requerida a su vez en las fracciones I, II y III, fracciones a), d), b), c), c), g) y b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 164, fracción I, IV, V, VII, VIII, IX, X, XI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o 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;

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, Numeral 2), inciso A) fracción II.

VIII. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, Numeral 2), inciso A) fracción IX.

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

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, Numeral 2), inciso A) fracción X.

XI. 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.

C) ARTÍCULO 160 BIS. - Para tramitar la licencia de uso de suelo, el propietario o poseedor del predio, o en su caso su apoderado, deberá presentar a la Secretaría 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, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Suelo, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en 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;
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;
- XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico; En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.
- XV. Estudio Geofísico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.
- XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo -CUS mayor a 1,500 m2-mil quinientos metros cuadrados;
- XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo -CUS mayor a 1,500- mil quinientos metros cuadrados;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, Numeral (1)**, y requerida a su vez en las fracciones I, II y III, fracciones a), b), c), g), (d y e), d), h), h), i) y j) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Apartado 2, inciso A) fracciones I, IV, V, VII, VIII, IX, X, del artículo 164, Apartado 2, inciso B) fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, IX y X, ARTÍCULO 156 Bis I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado **Cumplimiento de Requisitos, Numeral 2)**, inciso A) fracción IX.

VI. 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 éste requisito para éste trámite.

VIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexas croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el 70 inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;

- El giro solicitado de **COMERCIO 2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA** es considerado como PERMITIDO por ubicarse frente a la Avenida Zempoala, una vialidad clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que **no** es necesario presentar la microzonificación del sitio cumpliendo lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;

- Presenta 03-tres juegos de plano (01 de 01), del proyecto para autorizar correspondientes al trámite de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia)**, firmados por la C. Nora Alicia Flores Medina, como propietaria y por el C. Luis Ángel Piña Fonseca en su carácter Apoderado Legal de la Sociedad denominada **CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V.**, como Titular del predio ubicado en la Avenida Zempoala sin número, Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2** los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Signado también por el Director Responsable de Obra el Arquitecto **3** con número de Cédula Profesional 4392846 y el Asesor en



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000156-25-05
OFICIO: SDU/00308/2026

Seguridad Estructural el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con Cedula Profesional 3132311, quienes manifiestan su responsabilidad mediante escritos ingresados junto con la licencia.

XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y en su caso de existir o poseer, copias simple de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o 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 estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

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

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

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, Numeral 2), inciso A) fracción X.

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

- Presenta carta de responsabilidad en original, de fecha 28-veintiocho días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, signado por el [REDACTED] 3 con Cedula Profesional 4392846, mediante el cual se manifiesta como **Director Responsable de Obra** correspondientes al trámite de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia)**, el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Avenida Zempoala sin número. Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 3
- Presenta carta de responsabilidad en original de fecha 03-tres días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, signado por el [REDACTED] 3 con número de Cédula Profesional 3132311, mediante el cual se manifiesta como **Asesor en Seguridad Estructural** correspondientes al trámite de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia)**, el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Avenida Zempoala sin número. Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta de responsabilidad en original, signado por el [REDACTED] 3 con número de Cédula Profesional 3132311, mediante el cual se manifiesta como **Responsable Memoria de Diseño Estructural y Planos estructurales** correspondientes al trámite **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia)**, el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Avenida Zempoala sin número, Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta de responsabilidad en original, de fecha del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, signado por el [REDACTED] 3 con Cedula Profesional 8543260, mediante el cual se manifiesta como **Responsable de la Mecánica de Suelos** correspondientes al trámite **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia)**, el cual se llevará a

cabo en el inmueble ubicado en la Avenida Zempoala sin número, Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta carta de responsabilidad en original de fecha del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, signado por el [REDACTED] 3 con Cedula Profesional 4741200, mediante el cual se manifiesta como **Responsable del Estudio Hidrológico** correspondientes al trámite de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia)**, el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Avenida Zempoala sin número, Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

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 contenga la documentación e información antes requerida, en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

- El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS**, numeral 2), inciso A) fracción XI, del Artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Obra Nueva** de construcción de **143.78** metros cuadrados, 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 **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 es de **143.78** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt² de construcción**; por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 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 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;
3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000156-25-05
OFICIO: SDU/00308/2026

4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.
5. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;
12. Estudio de impacto ambiental.
14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS**, Numeral 1), y requerida a su vez en las fracciones I, II y III incisos a); e), (b y c), g), g), h) respectivamente del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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 03-tres días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, realizada y signada por el [REDACTED] **3** con número de Cedula Profesional 3132311, manifestando su responsabilidad como Asesor de Seguridad Estructural mediante carta responsiva de fecha 03-tres días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Zempoala sin número, Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] **2**

7. Alineamiento Vial.

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000149/25** de fecha 18-dieciocho días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Avenida Zempoala sin número, Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] **2** en el cual se señala que en los estudios de vialidad si se prevé modificación a la vialidad que colinda con el predio; para las calles Zempoala y Tizoc deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, y para la esquina que forman dichas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 por 3.00 metros.

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 y en formato digital de fecha 15-quince días del mes de diciembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signada por el [REDACTED] **3** con número de Cedula Profesional 3132311, manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante carta responsiva de fecha 03-tres días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Zempoala sin número, Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] **2**

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha del mes de diciembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por LEICSA- Control de Calidad y Geotecnia y signado por **Ing. Civil** [REDACTED] **3** con número de Cédula Profesional 8543260, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Zempoala sin número, Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] **2**

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.

- Mediante oficio número **SEG/PRC/065/25, Expediente número PC/235/24/27**, Tarjeta Folio número 558/2025 de fecha 23-veintitrés días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey otorga como el dictamen de Lineamientos de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de **Tienda de Conveniencia**, respecto al predio ubicado en la Avenida Zempoala sin número, Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] **2** el cual cuenta con una superficie total de 324.20 metros cuadrados.

11. Derogado

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.

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 Certificado de Seguro de Responsabilidad Civil con Número de Póliza **6** de fecha 09-nueve días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, expedida por CHUBB Seguros de México, S.A. con una vigencia fecha de 01-primer día del mes de enero del año 2025- dos mil veinticinco al 01-primer día del mes de enero del año 2026-dos mil veintiséis.

Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, cualquiera que sea el tipo de construcción, 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 el recibo de pago correspondiente previo a la 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;

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, Numeral 2), inciso A) fracción IX.

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

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, Numeral 2), inciso A) fracción X.

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;

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

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 resolutivo de la autoridad competente);

- Presenta ficha ambiental presentada en fecha 08-ocho días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, ante la Dirección para la Atención al cambio Climático adscrita a ésta Secretaría y mediante los Lineamientos Técnico Ambientales-93/25, con oficio número GDV/308/2025 se dan los Lineamientos en materia ambiental para el uso de **Comercio (Tienda de Conveniencia)**, documentos en los cuales dicha dirección no indica la presentación del Manifiesto de Impacto Ambiental para el predio ubicado en la Avenida Zempoala sin número, Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2**

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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000156-25-05
OFICIO: SDU/00308/2026

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,

- Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo CD.

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

- Presenta croquis de números oficiales de fecha 10-diez días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco y oficio de fecha 28-veintiocho días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, en donde el C. Luis Ángel Piña Fonseca, como Apoderado Legal de la sociedad denominada "Cadena Comercial OXXO" S.A. de C.V. solicita se le ASIGNE EL NÚMERO OFICIAL 7602-siete mil seiscientos dos, de la calle Zempoala, Fraccionamiento Lomas Modelo, en Monterrey, Nuevo León, con Expediente Administrativo L-USDS-000156-25-05.

4. 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,
- III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, Numeral 1), Fracción I inciso b); Fracción III inciso h), Numeral 2) inciso C) fracción X y Numeral 3), número 10); Numeral 2) inciso A) fracción II; Numeral 1) Fracción I inciso g).

V. Pago de derechos correspondientes;

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

5. El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;
- 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. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, Numeral 1), fracciones I, II y III incisos a), b), c), g); Numeral 2), inciso C) fracción X.

VI. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto (01 de 02 al 02 de 02) de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, (1) fracción I, inciso d).
- En cuanto al plano de construcción autorizada, éste requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado den el apartado Cumplimiento de Requisitos, Numeral 2) inciso A), fracción II.

VII. Derogado.

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;

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, Numeral 2), inciso A) fracción IX.

IX. Alineamiento Vial;

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, Numeral (3), número 7.

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

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

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, Numeral 3), número 10.

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 inmueble 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; y

- El giro solicitado de **COMERCIO 2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA** es considerado como PERMITIDO por ubicarse frente a la Avenida Zempoala, una vialidad clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que **no** es necesario presentar la microzonificación del sitio cumpliendo lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

- Presenta ficha ambiental con fecha de recibido a los 08-ocho días del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en donde solicita **Comercio (Tienda de Conveniencia)**.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, Numeral 3), numeral adicional fracción V.

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de licencia de uso de suelo, Licencia de Uso de Edificación, factibilidad y Lineamientos, por la cantidad de \$5,385.45 (cinco mil trecientos ochenta y cinco pesos 45/100 m.n.) con número de recibo Folio 368000023932 de fecha 02-dos días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, donde se asignó el expediente L-USDS-000156-25-05 al expediente catastral [REDACTED] 2



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000156-25-05
OFICIO: SDU/00308/2026

- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la 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;

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, Numeral 2), inciso A), fracción X.

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 firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

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

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.

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, Numeral 2), inciso C), fracción XIII.

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.

- El solicitante presenta la documentación en formato físico y archivo digital en CD.

6. 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;
- 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; y
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado **Cumplimiento de Requisitos**, Numeral 1) fracción I incisos b), c); Numeral 2) inciso A) Fracción II; inciso C) fracción X; Numeral 5) fracción XVI.

III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;

- En cuanto al plano de localización del predio, este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, Numeral 5) fracción VI del artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10 diez viviendas; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.

- El giro solicitado no corresponde a Multifamiliar con más de 10 unidades, por lo que no le corresponde presentar el estudio de Movilidad.

- Se toma de archivo de uso de suelo, copia simple del plano de ventas de la Colonia Lomas Modelo con fecha del mes de enero de 1970-mil novecientos setenta.

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; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ANALISIS TECNICO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] 2 le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 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 del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE** ubicado frente a la Avenida Zempoala, vialidad calificada como **CMI - CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **COMERCIO 2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA** el cual es considerado como **PERMITIDO**.

TERCERO. VERIFICACION OCULAR

De acuerdo a la verificación ocular, en fecha 10-diez días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, por el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón, adscrita a la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible fue llevada a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en Avenida Zempoala sin número, Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2 a efecto de verificar el estado que guarda en inmueble con relación al proyecto solicitado, manifestando el verificador lo siguiente:

- "Que el inmueble antes mencionado corresponde a predio baldío, el cual se encuentra delimitado con muro de block y barandal de acceso. En su interior presenta suelo de materia orgánica, manchones de pasto y especies en recuperación. No observando edificación alguna en interior del predio.
- Debido a las condiciones actuales en las que se encuentra el predio; no se observan áreas ajardinadas de acuerdo a plano de proyecto anexado.
- Debido a que el inmueble no presenta edificación alguna: no se observan cajones de estacionamiento de acuerdo a plano de proyecto anexado.
- Se anexa reporte fotográfico del inmueble.

CUARTO. ANALISIS Y APLICACION DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN CMI - CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO (frente a la Avenida Zempoala).

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000156-25-05
OFICIO: SDU/00308/2026**

Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al inmueble identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a dictaminar: 324.20 m2					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	243.15	0.44	143.78	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	1,134.70	0.44	143.78	cumple
Área Libre	0.25	81.05	0.56	180.42	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	48.63	0.15	48.71	*cumple
Nº de Niveles Máximo	10 niveles		1 Nivel		cumple
Altura máxima de cada nivel	4.00 metros		4.73 metros		**cumple

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como:

“... XIX Coeficiente de Área Verde (CAV): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados.

XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio.

XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio...”

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

QUINTO. ALTURAS

Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: *“...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría...”*

****Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto y solicitud se tiene contemplado las siguientes alturas mayores a 4.00 metros:** área de Ventas de 4.73- cuatro punto setenta y tres metros en la parte más alta y 4.33-cuatro punto treinta y tres metros en la parte más baja; Al respecto, se emitió opinión **FACTIBLE** por medio del Oficio **PRT/526/2025** de fecha 01-primer día del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, únicamente en lo referente a la variación de altura de nivel, con una variación de 4.00- cuatro metros a 4.73- cuatro punto setenta y tres y 4.33-cuatro punto treinta y tres metros respectivamente, altura máxima del nivel de planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado de **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia)**, en el inmueble ubicado en la Avenida Zempoala sin número, Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2** bajo el número de expediente administrativo **L-USDS-000156-25-05”**.

Debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey **“ARTICULO 132. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integran al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley”**, y demás Leyes, Planes y Reglamentos vigentes o que le resulten aplicables, previniéndose al



solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejará de ser válida en caso de que el plano de proyecto se modifique.

Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

Artículo 314.- De la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León: Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción, expedida por el Municipio, de acuerdo con la zonificación establecida en los planes o programas de desarrollo urbano.

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

Los proyectos y la ejecución de obras de construcción deberán realizarse por arquitecto o ingeniero civil, con Cedula Profesional legalmente expedida.

SEXO. DESGLOSE DE ÁREAS

Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-USDS-000156-25-05, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO			
NIVEL	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTAL	DESGLOSE DE ÁREAS
Planta Baja	143.78	143.78	5 cajones de estacionamiento (3 estándar, 1-uno discapacitados y 1-uno para bicicletas); área de cajas, cuarto frío, almacén, basura, ½ baño, área de jardín.
Total	143.78	143.78	TIENDA DE CONVENIENCIA

SEPTIMO. ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO VALLE VERDE

Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

GIRO ESPECIFICO	1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
2.3.4 Tienda de Conveniencia	1	20m2	77.72	4 cajones	5 CAJONES (1 para discapacitados, 3 estándar y 1 para bicicletas)	*CUMPLE
REQUIERE UN TOTAL	4 CAJONES					

*Siempre y cuando en la Licencia de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.

También, se deberá dar cumplimiento al artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey que a la letra dice: "Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000156-25-05
OFICIO: SDU/00308/2026

destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales."

Conforme al **Artículo 37.-** Del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey donde se menciona que el número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Conforme al **Artículo 47.-** Del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las construcciones habitacionales, comerciales, de servicio e industriales, así como los destinos de equipamientos, espacios abiertos e infraestructura, deberán contar con los cajones de estacionamiento mínimo requeridos, señalados en el Plan.

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL

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

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

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente **L-USDS-000156-25-05**, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000149/25** de fecha 18-dieciocho días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Avenida Zempoala sin número, Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** en el cual se señala que en los estudios de vialidad si se prevé modificación a la vialidad que colinda con el predio; para las calles Zempoala y Tizoc deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, y para la esquina que forman dichas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 por 3.00 metros.

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. **GDV/308/2025** y dictamen **Lineamientos Técnico Ambientales-93/25** de fecha 03-tres días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDS-000156-25-03**, ubicado en la Avenida Zempoala sin número, Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**.
- Mediante oficio número oficio No. **PRT/465/2025** y plano de fecha a los 17-dieciséis días del mes de junio del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Dictamen 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/476/2025** de fecha 20-veinte días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operabilidad 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 apearse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número **PRT/921/2025** de fecha 04-cuatro días del mes de diciembre del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE** la **Opinión Técnico**

Hidrológica-Hidráulica el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio Hidrológico, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

DECIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio número **SEG/PRC/065/25**, Expediente número **PC/235/24/27**, Tarjeta Folio número **558/2025** de fecha 23-veintitrés días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey otorga como el dictamen de Lineamientos de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de **Tienda de Conveniencia**, respecto al predio ubicado en la Avenida Zempoala sin número, Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] **2** el cual cuenta con una superficie total de 324.20 metros cuadrados.
- Mediante Oficio No. **272/CIG/2025** de fecha a los 10-diez días del mes de septiembre del año 2025- dos mil veinticinco, la Dirección del Centro de la Información Geoespacial adscrita a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León emitió la **VIABILIDAD EN MATERIA HIDROLÓGICA** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta.

DECIMO PRIMERO. OPINION TECNICA

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** ubicado frente a la Avenida Zempoala, vialidad calificada como **CMI - CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **COMERCIO 2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA** el cual es considerado como **PERMITIDO**, 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 Cartulina y Planos (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 **Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000156-25-05
OFICIO: SDU/00308/2026

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 aperebrir 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.

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 **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 **48.63** metros cuadrados de área de Jardín que presenta 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.
15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

C) La Dirección General para un Desarrollo Verde emitió mediante Oficio GDV/308/2025 los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental -93/25, en fecha 03-tres días del mes de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, mediante el cual se señaló lo siguiente:

Deberá cumplir con las siguientes disposiciones establecidas en las Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (en adelante "la NAE") o la norma o instrumento jurídico que se indique en el punto en particular y en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey:

Durante la etapa de construcción.

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción. (numeral 6.1 de la NAE).
2. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.(numeral 6.1 de la NAE).



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000156-25-05
OFICIO: SDU/00308/2026**

3. Los residuos provenientes de la 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 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.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
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 de la NAE).
8. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de 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 los transporten los materiales de demolición los derramen o dispersen material particulado a en la vía pública, éstos deberán transportarlos húmedos y cubiertos con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 de la NAE).
10. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, o alguna otra 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 de la 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 de la 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 De la 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 de la 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 de la 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 minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o cualquier otro material o residuos, a fin de evitar la dispersión de polvos, al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 de la NAE).
17. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 de la NAE).
18. 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 de la NAE).

19. 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 de la NAE).
20. 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).
21. Antes de iniciar y durante la ejecución de las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <https://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.
22. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).
23. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (numeral 6.1 de la NAE).

Durante la etapa de operación. -

Generales

24. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 del NAE).
25. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 del NAE).
26. 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

27. 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 (horario común para tiendas de conveniencia).
28. 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).
29. 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

30. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
31. 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).
32. 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).
33. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
34. 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

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000156-25-05
OFICIO: SDU/00308/2026

Contaminación del Agua

36. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
37. Deberá contar con registro de las 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 tienda de conveniencia, cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y con lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2022, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024.
38. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.
39. 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

40. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
41. 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 de tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento.
42. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
43. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
44. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

45. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-000109-25 el cual fue resuelto con la reposición de 31 árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
46. En 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 (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI), además, deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 03-tres árboles), por lo que deberá 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

47. 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.
48. 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 número PRT/465/2025, de fecha 17-dieciséis días del mes de junio del 2025-dos mil veinticinco, opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un plano oficial 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 la 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:

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y tomando en cuenta la jerarquía vial de la avenida Zempoala, los cajones propuestos colindantes a esta vialidad deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el interior del predio.
- Deberá cumplir con el artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Uso de suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que, en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del Municipio de Monterrey. El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad Correspondiente.
- Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores a 6.00 metros de longitud.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores de 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000156-25-05
OFICIO: SDU/00308/2026

adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

- El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos de señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico da cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considera 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 oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por ésta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

- E) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/476/2025, de fecha 20-veinte días del mes de junio del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

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

- 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.

La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

- F) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. PRT/921/2025 de fecha 04-cuatro días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:**

OPINIÓN TÉCNICA

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de los planos oficiales del proyecto, así como estudios técnicos 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, mediante el presente se emite la **OPINIÓN TÉCNICA** correspondientes en los términos siguientes:

EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLOGÍA:

De acuerdo con el Estudio hidrológico e hidráulico elaborado por el [REDACTED] (Cédula Profesional 4741200) con fecha de mayo del 2025; esta dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, referente al contenido del Análisis Hidrológico.

CONCLUSIONES

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia HIDROLÓGICA 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, 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 272/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 Urbano para el estado de Nuevo León que indica: "los análisis de riesgo y las medidas de mitigación que se llevan a cabo en una zona consideradas como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión se 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 de junio de 2020.*
- *Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.*
- *Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/o arroyos.*
- *Se prohíben las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.*
- *Se prohíba bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.*
- *Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos.*

Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizada por el [REDACTED] (Cédula Profesional 4741200) en el estudio presentado.

Adicionalmente se deberán 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 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 material 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 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 los daños y perjuicios que ocasione 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 N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000156-25-05
OFICIO: SDU/00308/2026**

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apereibir 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 y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

La presente se circunscribe a los aspectos de HIDROLÓGICOS, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

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
- 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

H) DICTAMEN EXTERNO.

a) Seguridad Civil

Mediante oficio **SEG/PRC/065/25**, Expediente número **PC/235/24/27**, Tarjeta Folio número **558/2025** de fecha 23-veintitrés días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey otorga como el dictamen de Lineamientos de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de **Tienda de Conveniencia**, respecto al predio ubicado en la Avenida Zempoala sin número, Fraccionamiento Lomas Modelo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie total de 324.20 metros cuadrados.

b) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el Oficio Número 272/CIG/2025 de fecha 10-diez días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

Tras analizar el expediente administrativo Municipal L-USDS-000156-25-05 a la luz de las bases de datos que contienen los archivos digitales de los estudios, planes y proyectos que obran en resguardo de esta Secretaría, se observa que el predio presenta Riesgo Hidrometeorológico Muy Alto por Encharcamiento o Anegamiento en aproximadamente el 75% de su área, y no presenta Riesgo Geológico alto o muy alto; según lo indica el Atlas de Riesgo para el estado de Nuevo León Primera Etapa, publicado en el periódico Oficial del Estado de Nuevo León el 22-veintidós de marzo de 2013-dos mil trece.

Expuesto lo anterior y de conformidad a lo dispuesto por los artículos 187 y 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; así como el numeral 26 del ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE EMITEN LOS LINEAMIENTOS PARA LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO GEOLÓGICO E HIDROMETEOROLÓGICO DEL ESTADO DE



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000156-25-05
OFICIO: SDU/00308/2026

NUEVO LEÓN, ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 188 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN; tengo bien emitir la siguiente:

OPINIÓN:

- I. Una vez realizada la revisión del expediente técnico allegado a la solicitud de opinión de la licencia con expediente administrativo municipal L-USDS-000156-25-05, la Secretaría opina a favor de la viabilidad de Caso analizado siempre que, se considere lo que a continuación se indica:
 - a. Que se realice el estudio de lluvias con los registros de lluvias máximas más actuales disponibles, esto debido a que se utilizan registros que datan hasta el año 2019, y que a partir de los resultados que obtengan, se realicen los cambios que resulten conducentes.
 - b. Que se indique la referencia del valor de los coeficientes de escurrimiento utilizados para la estimulación de gastos.
- II. Ante esto se recomienda a la Autoridad Municipal, que considere las características puntuales señaladas para cada apartado del expediente técnico, a fin de complementar e manera satisfactoria el expediente 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 e mitigación de manera justificada y apropiada para el caso particular; por lo que no será necesario que l actualización de los estudios solicitados se presente para un nuevo análisis ante la Secretaría. Sin embargo, la autoridad Municipal podrá solicitar apoyo para la opinión por parte de la Secretaría de la información que se actualice, si la Autoridad Municipal así lo considera necesario.

Esta opinión es 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 llevan a cabo en una zona consideradas como de alto y muy alto peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Altas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión se 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 de junio de 2020.
- Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.
- Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/o arroyos.
- Se prohíben las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.
- Se prohíba bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.
- Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos.

En las anteriores condiciones, la presente opinión se emite con fundamento en los artículos señalados en el cuerpo del presente oficio. Además, es oportuno mencionar que tal como se 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 XXVIII, 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 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 los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** a la C. **NORA ALICIA FLORES MEDINA** como propietaria y a la persona moral **CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V. (titular)**, la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA)**, respecto del inmueble ubicado en la **AVENIDA ZEMPOALA SIN NÚMERO, FRACCIONAMIENTO LOMAS MODELO, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, conformado de una superficie total de terreno de **324.20** metros cuadrados e identificado con el expediente catastral **2** con 143.78 metros cuadrados de construcción y edificación total.

SEGUNDO. 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.

TERCERO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del **artículo 313** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido, establecido en el **artículo 327** de la referida Ley.

QUINTO. Con base en la fracción II, del **artículo 319** de la 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.

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000156-25-05
OFICIO: SDU/00308/2026

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

NOVENO. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente, lo anterior con fundamento en lo señalado en el artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

DECIMO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA)**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase. -----

[Handwritten signature]

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

[Handwritten signature]
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

SCS/OCRA/JEGH/NGCG/Dage


Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Luis Angel Pina Fonseca en su carácter de apoderado siendo las 1:26 horas del día 16 del mes de Enero del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Robi Paz Delgado
FIRMA *[Handwritten signature]*
No. DE GAFETE 242614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Luis Angel Pina Fonseca
FIRMA *[Handwritten signature]*
IDENTIFICACIÓN 5



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000156-25-05
	Fecha de Clasificación	02 de marzo 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 03-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Credencial de Elector, 6. Número de Póliza.
	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.