



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000372-24-03
OFICIO No. SDU/00721/2026

INSTRUCTIVO

AL C. TITULAR Y APODERADO LEGAL DE CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V.
Y AL C. PROPIETARIO Y APODERADO LEGAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO S.A. DE C.V.

PRESENTE.-

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 18- dieciocho días del mes de febrero del año 2026-dos mil veintiséis. -----

VISTO, el expediente administrativo indicado al rubro, formado con motivo de la solicitud presentada el día 06-seis de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, por el **C. TITULAR Y APODERADO LEGAL DE CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V.** y al **C. propietario del inmueble y apoderado legal de VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO S.A. DE C.V.** ubicado en **AVENIDA PUERTA DE HIERRO S/N, FRACCIONAMIENTO PUERTA DE HIERRO LINCÉS, MONTERREY, NUEVO LEÓN**, e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] con la cual pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA)**., en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de **426.63 metros cuadrados**. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número **L-USDS-000372-24-03**, y

RESULTANDO

PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción III, IV y X, 311 fracción III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, artículos 160,160 BIS. Y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

A) Para el trámite del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

III. Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el **C. Jesús José Fernando Morán**, en su carácter de Apoderado legal de la sociedad denominada **CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V.**, en su carácter Titular del predio ubicado en la **Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Lincés**, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] a través de la cual solicita la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA)**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, el **Arq. Jesús Fernando Saucillo Robles**, con número de cedula profesional 8294296, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro y Asesor en Seguridad Estructural, el [REDACTED] con número de cedula profesional 3132311, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III Inciso b). - Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo y Licencia de Uso de Edificación por la cantidad de \$ 4,559.93 (cuatro mil quinientos cincuenta y nueve pesos 93/100 m.n.), con número de recibo folio 3170000036120 de fecha 10-diez días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000372-24-03 al expediente catastral [REDACTED] 2

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 6,798-seis mil setecientos noventa y ocho, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León a los 09-nueve días del mes de agosto de 1974-mil novecientos setenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Serna Salinas, Titular de la Notaría Pública número 50-cincuenta, con ejercicio en este Municipio; que comparecieron los señores Lic. Héctor Luis De León Torres, Ing. Rodolfo De León Torres, Srita. Alejandra De León Segovia y el Ing. Álvaro G. Córdova Talledos que ocurren a CONSTITUIR UNA SOCIEDAD MERCANTIL ANÓNIMA con la denominación de "VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO S.A."; Que por medio de este instrumento se designó como Presidente del Consejo de Administración al señor Licenciado Héctor Luis De León, otorgándole Poder General Amplísimo para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio; Registrada en el REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, BAJO [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 33,277-treinta y tres mil, doscientos setenta y siete, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León a los 11-once días del mes de diciembre de 1987-mil novecientos ochenta y siete, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Muñoz Hernández, Notario Suplente de la Notaría Pública número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en este Municipio; que compareció el señor Lic. Rodrigo de León Segovia, como Delegado Especial de VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A., que ocurre a celebrar la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA con el fin de transformar la Sociedad en SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, se denominará VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.; Registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito Monterrey, N.L., BAJO EL [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 145,632 ciento cuarenta y cinco mil seiscientos treinta y dos, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 10-diez días del mes de enero del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 53-cincuenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; que por medio de este instrumento compareció la Licenciada Alejandra de León Segovia en su carácter de Apoderada General de la sociedad denominada VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que por medio de este instrumento ocurre a otorgar y conferir MANDATO GENERAL en favor de la Contadora Pública Adriana Segovia Cruz, la Licenciada Cristina De León Segovia y el Ingeniero Ignacio De Zamacona De León, los poderes que son: PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA REPRESENTACIÓN LABORAL, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER GENERAL PARA EJERCER ACTOS DE DOMINIO en forma mancomunada, PODER GENERAL CAMBIARIO en forma mancomunada Y PODER GENERAL PARA DELEGAR Y/O SUBSTITUIR Y REVOCAR; así como también designándolos como



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000372-24-03

OFICIO No. SDU/00721/2026

Representantes Legales, Representantes Patronales y Apoderados Jurídico Generales de la Sociedad; Inscrita en el REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO BAJO EL FOLIO **4**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 29,953-veintinueve mil novecientos cincuenta y tres, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 17-dieciséis días del mes de diciembre del año 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García, Notario Público en ejercicio de este Municipio, Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta; que por medio de este instrumento compareció el señor Licenciado Mario Tamez Cuellar, en representación de Impulsora de Mercados en Sonora, S.A. de C.V. que celebran una ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS para cambio de denominación de la sociedad por la de CADENA COMERCIAL OXXO SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE; Inscrita en el REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO PRIMER DISTRITO BAJO EL **4**
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 22,312 veintidós mil trescientos doce, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 21-veintiun días del mes de abril del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Pérez Maldonado Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 121-ciento veintiuno y del Patrimonio Inmobiliario Federal, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; que por medio de este instrumento compareció el Licenciado Sergio Rodríguez Pérez en su carácter de Delegado de Consejo de Administración de la sociedad denominada CADENA COMERCIAL OXXO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VIARIABLE; que por medio de este instrumento el OTORGAMIENTO DE PODER en favor del señor JESÚS JOSÉ FERNANDO MORAN. el siguiente poder: Poder Especial; Inscrita en el REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO BAJO EL FOLIO **4**
- Presenta copia simple de pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre del C. Ignacio De Zamacona De León con número de pasaporte **5** (Representante Legal de la Sociedad denominada Vivienda y Desarrollo Urbano S.A. de C.V.)
- Presenta copia simple de pasaporte de la República Argentina a nombre del C. Jesús José Fernando Morán con número de pasaporte **5** (Representante Legal de la Sociedad denominada Cadena Comercial OXXO, S.A. de C.V.).

Con lo anterior se da cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso d). - Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- Presenta copia simple de Instructivo y Plano, con Oficio N° 1825/SEDUE/2016 y número de expediente administrativo No. F-026/2016 de fecha 08-ocho días del mes de junio del año 2016-dos mil dieciséis, emitido por la antes Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, mediante el cual se emite la AUTORIZACIÓN DE VENTAS DE LOS LOTES DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL UNIFAMILIAR CON USOS COMPLEMENTARIOS COMERCIAL, SERVICIOS Y COMERCIO DE BARRIO DE URBANIZACIÓN INMEDIATA DENOMINADA PUERTA DE HIERRO LINES, relativo a la superficie solicitada de 206,400.445 metros cuadrados, (el cual se desprende de la superficie de mayor extensión de 464,225.410 metros cuadrados) identificado con el número de expediente catastral **2** Inscrito en el Instituto Registral y Comercial del Estado de Nuevo León bajo el **4**

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso e). - 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.

- Presenta juego de Planos (1 de 1) correspondientes al trámite Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia), con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, planta de localización, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso f). - 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 predio en cuestión se encuentra ubicado dentro del Fraccionamiento Puerta de Hierro Linces, de acuerdo al Plano del Fraccionamiento autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey con el número de oficio N° 1825/SEDUE/2016, bajo el expediente administrativo F-026/2016; Inscrito en el Instituto Registral y Comercial del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] 4 [REDACTED]. Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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.

- En cuanto al Estudio de impacto ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales Lineamiento Técnico Ambiental-21/25 mediante dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible con número de oficio GDV/083/2025 de fecha 06-seis días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para los predios ubicado en la Calle Linces s/n Fracc. Puerta de Hierro de esta ciudad, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] para el trámite de Licencia Municipal de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (obra nueva) y Licencia de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia).

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de 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 no es considerada de Riesgo Geológico y/o Hidrológico según el Atlas de Riesgos de Nuevo León, (se anexa hoja del atlas), por lo cual no aplica con lo señalado 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 y en la Normativa Municipal está señalado dichos estudios como "requisito de acuerdo a cada proyecto



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000372-24-03

OFICIO No. SDU/00721/2026

específico" para construcciones 4a establecida, debido a las características del giro, tamaño y que no está en zona de riesgo, no requiere presentar los Estudios Hidrológico y Geológico.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de 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, por ser un proyecto menor a lo requerido, por lo cual no aplica con lo señalado 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.

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 por ser un proyecto menor a lo requerido, con lo señalado 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 y el artículo 160 BIS fracción XVII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

B) Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de la **licencia de uso de suelo**, siendo los señalados en el **artículo 160 Bis** del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

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;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- V. Presentar plano de localización del predio;
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes.
- X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de 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;

- 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 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;
- 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 M2 - mil quinientos metros cuadrados;

Los anteriores requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en los apartados precedentes II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS A) Fracción III inciso a, c, d y e, numeral B) Fracción II y IV, C) numerales 1, 7, 10 adicional IV.

II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 67,680-sesenta y siete mil seiscientos ochenta, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 20-veinte días del mes de diciembre del año 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en éste Municipio, hace constar el CONTRATO DE EJECUCIÓN PARCIAL DE FIDEICOMISO, que compareció el señor Rodrigo De León Segovia, representante legal de las sociedades VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO S.A. DE C.V. y DURBAN S.A DE C.V., como la parte adquiriente, a favor de con un terreno rústico ubicado en el Municipio de General Escobedo, Nuevo León, que formó parte del inmueble denominado La Pachona, cuya porción tiene una superficie de 212-doscientos doce Hectáreas 1,550.00 m2-mil quinientos cincuenta metros cuadrados: Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito. Monterrev. Nuevo León. bajo [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de ACTA FUERA DE PROTOCOLO Numero 228,672, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 07-siete días del mes de enero del año 2015-dos mil quince, pasada ante la de del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular, de la Notaría Pública número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene un RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS de un predio con superficie de 470,252.70 metros cuadrados, donde comparecen el señor Omaet Soto Quintana en representación de la sociedad denominada VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO S.A. DE C.V. como propietario del predio rectificado con superficie total de 464,225.41 metros cuadrados identificado con el expediente catastral número [REDACTED] 2 Registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo [REDACTED] 4
- Presenta copia simple de ACTA FUERA DE PROTOCOLO Número 6,875- seis mil ochocientos setenta y cinco, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con fecha del 23-veintitrés de enero del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la de del Licenciado Federico Lama Bremer, Corredor Público Número 35-treinta y cinco para esta Plaza, hace constar que el Acto que Ratifican es un Contrato de Arrendamiento que celebran por una parte VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO S.A. DE C.V. representada en este acto por la Sra. C.P. Adriana Segovia Cruz,

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000372-24-03

OFICIO No. SDU/00721/2026

como Arrendador, y por otra parte la sociedad mercantil "CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V.", representada por el señor Rafael Garza Acuña que comparece como arrendataria respecto a un Lote de comercio de barrio marcado con el número 23 (veintitrés), manzana número 417 (cuatrocientos diecisiete), ubicado en el cruce de las avenidas Puerta de Hierro y Linces, en el Fraccionamiento Puerta de Hierro Linces, en Monterrey, Nuevo León, con una superficie total de 426.634 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

[REDACTED] Con una vigencia de 15-quince años forzosos en su totalidad para "El Arrendatario" contados a partir del 01-uno de enero de 2018-dos mil dieciocho al 31-treinta y uno de diciembre de 2032-dos mil treinta y dos

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

- Presenta copia simple de estado de cuenta del pago de Impuesto Predial pagado en fecha 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco con Folio 345H-4127, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por Concepto de Impuesto Predial de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco e identificado en el expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta copia/simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo y Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 4,559.93 (cuatro mil quinientos cincuenta y nueve pesos 93/100 m.n.), con número de recibo folio 3170000036120 de fecha 10-diez días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDS-000372-24-03 al expediente catastral [REDACTED] 2

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

- Presenta 04-cuatro fotografías exteriores y 07-siete fotografías interiores impresas a color respectivamente del predio.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VII. 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.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VIII. 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;

- El giro solicitado 2.3.4 **TIENDAS DE CONVENIENCIA**; es considerado como **PROHIBIDO** en la zona Habitacional Unifamiliar en que se encuentra, sin embargo presenta un derecho adquirido para giro de **Comercio de Barrio** por medio del Antecedente con Oficio N° 1825/SEDUE/2016 y número de expediente administrativo No. F-026/2016 de fecha 08-ocho días del mes de junio del año 2016-dos mil dieciséis, emitido por la antes Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, mediante el cual se Autorizan la AUTORIZACIÓN DE VENTAS DE LOS LOTES DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL UNIFAMILIAR CON USOS COMPLEMENTARIOS COMERCIAL, SERVICIOS Y COMERCIO DE BARRIO DE URBANIZACIÓN INMEDIATA DENOMINADA PUERTA DE HIERRO LINCES, por lo que no requiere presentar el levantamiento de usos del suelo.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la dirección Edison Nte. 1235, Col Talleres, Monterrey, Nuevo León, expedido por CFE-Comisión Federal de Electricidad, referente al período facturado de fechas del 30-treinta de noviembre al 31-treinta y uno de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, vigente al momento del ingreso.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

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 Responsiva del Director Responsable de la Obra de fecha del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el Arq. Jesús Fernando Saucillo Robles, con número de cédula profesional 8294296, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia), para el predio ubicado en la Avenida Linces s/n esquina con Av. Puerta de Hierro, Fraccionamiento Puerta de Hierro Linces, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Carta Responsiva del Asesor en Seguridad Estructural de fecha del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por el Ingeniero Mauricio Torres Bernal, con cédula profesional 3132311, para el trámite de Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia), para el predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Linces, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Carta Responsiva del Estudio de Mecánica de Suelos del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, firmada por el Ingeniero Marco Aurelio Estrada Flores, con cédula profesional 8543260, para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia), para el predio ubicado en la Avenida Linces s/n esquina con Av. Puerta de Hierro, Fraccionamiento Puerta de Hierro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Carta Responsiva del Procedimiento de Relleno Controlado de fecha del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, firmada por el Ingeniero Marco Aurelio Estrada Flores, con cédula profesional 8543260, para el proyecto "OXXO IBERUS", ubicado sobre Av. Puerta de Hierro esquina con Av. Linces, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

C) 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:"



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000372-24-03

OFICIO No. SDU/00721/2026

- 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 **173.08 metros cuadrados**, se considera como construcción TIPO 4a.

Por otra parte, el 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 **173.08 metros cuadrados**, se clasifica como construcción TIPO 4a, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 del 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.
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;

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 del 31-treinta y uno de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, realizada y signada por el Ingeniero [REDACTED] ³ con cédula profesional 3132311, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad Estructural mediante dicha estudio y carta responsiva de fecha del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Cumbres Madeira sin número, Fraccionamiento Puerta de Hierro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] ²

7. Alineamiento Vial.

- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV-000680/18** en fecha 10-diez días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho, respecto al predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro, Fraccionamiento Puerta de Hierro Linces, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que no se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para las Avenidas Puerta de Hierro y Linces deberá respetar el límite de Propiedad de acuerdo a las escrituras.; así como también respetar el ochavo con longitud de curva de 15.142 metros en la esquina.

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 16-dieciseis días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el Ingeniero Mauricio Torres Bernal, con cédula profesional 3132311, manifestando su responsabilidad como el Asesor de seguridad Estructural mediante memoria de cálculo y carta responsiva de fecha del mes de abril del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Cumbres Madeira sin número, Fraccionamiento Puerta de Hierro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos, del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Ingeniero Marco Aurelio Estrada Flores, con cédula profesional 8543260, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Linces s/n esquina con Av. Puerta de Hierro, Fraccionamiento Puerta de Hierro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado 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.

- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil Monterrey, con Oficio número SSPCDPC/D/2402/24 de fecha 04-cuatro días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro; mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de Tienda de Conveniencia del predio ubicado en la Calle Lince s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Linces, en Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso g) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente documento.

13. Estudio de impacto vial.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000372-24-03
OFICIO No. SDU/00721/2026**

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso f) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente documento.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso h) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente documento.

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

- Presenta copia simple de Póliza No. **7** de fecha 01-primer día del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedida por CHUBB SEGUROS MEXICO S.A. con una vigencia del 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, respecto a la Cadena Comercial OXXO S.A. de C.V.

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

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 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 con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) fracción VI del artículo 160 Bis., del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 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 con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, B) fracción XII del artículo 160 Bis., del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 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;

- Este requisito se cumple con la documentación descrita en el apartado cumplimiento de requisitos A), fracción III en el inciso d), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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 recibida en fecha 22-veintidos días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible para el Giro de Tienda de Conveniencia, en la cual la Dirección antes mencionada no indica requerir la presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental.

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

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

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

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

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

D. 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;**
- IV. **Tarjetón del impuesto predial al corriente;**
- V. **Pago de derechos correspondientes;**

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) y a su vez es requerida en la fracción III incisos c), e), d) y b) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y el apartado B) fracción II y IV



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000372-24-03
OFICIO No. SDU/00721/2026**

del Artículo 160 bis del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y el apartado C) de los numerales 6, 8 y 9 respectivamente, del presente documento.

III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;

- Este requisito se subsana toda vez que, en el presente tramite, solicita la autorización de dicha licencia.

E) 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;

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Los anteriores requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en los apartados precedentes **II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS** A) Fracción III inciso a, c, d y e, numeral B) Fracción II y IV, C) numerales 1, 7, 10 adicional IV.

V. 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 (1 de 1) de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), fracción III, inciso e) del artículo 311 de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León del presente documento.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia).

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 con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), fracción VI, del presente documento.

IX. Alineamiento Vial;

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso C), numeral 7, del presente Dictamen.

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 subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso C) numeral 10, del presente documento.

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;

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), fracción VIII del artículo 160 Bis, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León, del presente documento.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, C) fracción V del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente documento.

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, inciso A) y a su vez es requerida 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 del presente documento.

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

- 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 subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), numeral XII del presente documento.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000372-24-03
OFICIO No. SDU/00721/2026

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.

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), y a su vez es requerida en la fracción III inciso d) del presente documento.

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.

- Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicados en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso B), fracción XIII del presente documento.

F) 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, A) fracción III inciso c), del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, B) fracción II del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León, C), numerales 1 y 3 respectivamente y E) fracciones XV y XVI, del presente documento.

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

- Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicados en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso E), fracción V del presente documento.

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.

- Este requisito se cumple con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) fracción III inciso f) del artículo 311, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del presente documento.

G. OTROS DOCUMENTOS

- Acompaña copia simple de Permiso de Desmonte el cual se emitió con No. de expediente PDE-000324-24, Oficio No. 1680/24-DGDV-SEDUSO con fecha 29-veintinueve de julio del 2024-dos mil veinticuatro donde se emitieron Lineamientos Ecológicos para el PERMISO DE DESMONTE (DERRIBO, TALA Y/O RETIRO DE CUBIERTA VEGETAL) de

01-un predio ubicado en la AVENIDA PUERTA DE HIERRO ESQ. CON AV. LINCES L-023, M-417, EN EL FRACCIONAMIENTO PUERTA DE HIERRO LINCES, con número de expediente catastral [REDACTED] 2 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a), III inciso a) 311 fracciones I, II y III, 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 4, inciso b), 12 fracción III, 14 fracción III, 15 fracción I, 36, 39, 45BIS, 139, 156, 156 BIS, 157, 160 y 164, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de Julio de 2014-dos mil catorce. el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de agosto de 2014-dos mil catorce y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO CUMBRES PONIENTE**. En una zona clasificada como **(HU) - HABITACIONAL UNIFAMILIAR**, en la cual el Uso solicitado para **2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA** es considerada como **PROHIBIDO**.

Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente documento, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya presenta un derecho adquirido para giro de Comercio de Barrio por medio del antecedente de **AUTORIZACIÓN DE VENTAS DE LOS LOTES DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL UNIFAMILIAR CON USOS COMPLEMENTARIOS COMERCIAL, SERVICIOS Y COMERCIO DE BARRIO DE URBANIZACIÓN INMEDIATA, DENOMINADO PUERTA DE HIERRO LINCES**, mediante Oficio N° 1825/SEDUE/2016 y con número de expediente administrativo **F-026/2016** de fecha 08-ocho días del mes de junio del año 2016-dos mil dieciséis.

Y de acuerdo con lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el punto 10.1.2 Zonificación Secundaria, establece lo siguiente: "A través de la zonificación secundaria, se asignan los usos y destinos del suelo y se fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, según el uso o destino del suelo correspondiente. La zonificación secundaria indicada en el presente Plan, es la siguiente:" "Otras Zonas" "Comercio de Barrio: Zonas o predios señalados en el presente Plan con ese uso de suelo, previstos para la ubicación de usos complementarios a la vivienda, con el fin de posibilitar el desarrollo de usos comerciales y de servicio en áreas predominantemente habitacionales. En las áreas urbanizables, se podrá prever la localización del comercio de barrio, con usos multifamiliares, comerciales y de servicio complementarios a la vivienda unifamiliar, y ésta será definida en los proyectos de los nuevos fraccionamientos." "Lineamientos Generales para los Usos de Suelo" "En las zonas o predios señalados como Comercio de Barrio, se podrá permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicio agrupados, debiéndoseles aplicar los lineamientos urbanísticos, indicados para la zona en donde se encuentren ubicados."

En ese orden de ideas, estableciendo que en el plano del fraccionamiento denominado Puerta de Hierro Lincés, el lote 23 de la manzana 417 presenta un Uso de Suelo de Comercio de Barrio, y de acuerdo con lo anteriormente descrito en el Plan de Desarrollo Urbano y en concordancia con el Artículo 31 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para Comercio de



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000372-24-03
OFICIO No. SDU/00721/2026

Barrio y que su solicitud versa sobre la aprobación del giro de Tienda de Conveniencia, por lo que se considera como **PERMITIDO**.

TERCERO. VERIFICACION FISICA

De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por Arq. Aarón I. Herrera Cabral, adscrito a esta Secretaría, en fecha 24-veinticuatro días del mes de enero del 2025-dos mil veinticinco, por personal adscrito a ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, hace constar que:

PUNTO 01: "Al momento de la visita se pudo observar que en el predio en cuestión se encontró baldío, ubicándolo en esquina por la avenida puerta de hierro y lince, por lo que actualmente no cuenta con algún uso de suelo en específico.

PUNTO 02: Todavía no existe alguna construcción referente a las plantas arquitectónicas presentadas la cual cotejar, está el terreno baldío.

PUNTO 03: El plano arquitectónico tiene proyectados 7 cajones de estacionamiento incluyendo el de discapacitados y un área para bicicletas, los cuales todavía no hay construcción de los mismos, pero cuenta con el espacio correspondiente para su ejecución.

PUNTO 04: Actualmente el predio se encontró baldío por lo que aún no existe el área ajardinada proyectada en plano arquitectónico presentado, pero cuenta con el espacio correspondiente para su ejecución.

PUNTO 05: Se anexan fotografías del exterior del inmueble y de su entorno"

PUNTO 06: Se anexa la microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes"

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción

M2 por Construir: 173.08 m2
M2 de Construcción total: 173.08 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 173.08 m2
M2 de Edificación total: 173.08 m2
M2 Estacionamiento Techado: 0.00 m2
No. de cajones de estacionamiento: 07- cajones

QUINTO. CUADRO DE AREA.

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-000372-24-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	TOTAL	DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS
PLANTA BAJA	173.08	173.08	Estacionamiento con capacidad para 07-siete cajones (05-cinco estándar, 01-uno para bicicletas y 01-uno para personas con discapacidad), Área de ventas, Cuarto de hielo, Cuarto frío, Área de almacén, Área de operar, Medio baño y Jardín posterior.
Total	173.08	173.08	COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA)

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

En cuanto a los lineamientos urbanísticos aplicables de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 en el punto establece lo siguiente: 10.1.2 Zonificación **Secundaria** En las zonas o predios señalados como **Comercio de Barrio**, se podrá permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicio agrupados, debiéndoseles aplicar los lineamientos urbanísticos, indicados para la zona en donde se encuentren ubicados, por lo que atendiendo a dicha disposición, para el inmueble identificado con número de expediente catastral **2** el cual se encuentra en una zona clasificada como **HU-Habitacional Unifamiliar** le corresponde la aplicación de los lineamientos urbanísticos para dicha zona, establecidos en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos del artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León.

Superficie a Dictaminar:	426.63 metros cuadrados				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	341.30	0.41	173.08	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.00	853.26	0.41	173.08	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.20	85.33	0.59	253.55	SI cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.10	42.66	0.13	55.65	SI cumple
No. De Niveles Máximo	04-cuatro niveles		01- niveles		SI cumple
Altura máxima de cada Nivel	4.00 METROS		4.64 METROS*		Si Cumple

En cuanto a 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..."

***Ahora bien, de acuerdo a Oficio N° PRT/386/2025, de fecha 22-veintidos de mayo del 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una OPINIÓN TÉCNICA indicando lo siguiente:** Por motivos y razonamientos expuestos me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel, con una variación de 4.00 cuatro metros a 4.64-cuatro punto sesenta y cuatro metros, altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en los planos del proyecto solicitado de 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 calle Lince S/N, Fraccionamiento Puerta de Hierro Lince, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con número de expediente catastral **2** expediente administrativo L-USDS-000372-24-03.

"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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000372-24-03
OFICIO No. SDU/00721/2026

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.

SEPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE

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.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 07-siete cajones (05-cinco estándar, 01-uno para bicicletas y 01-uno para personas con discapacidad),	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
2.3.4 Tiendas de conveniencia	15.00	M2	86.80	05- cajones		
REQUIERE UN TOTAL		05-cajones				

Del total del requerimiento de cajones de estacionamiento deberá cumplir con cajones para bicicletas y discapacitados, de acuerdo a lo siguiente: Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo Artículo 63, En centros comerciales, **tiendas de conveniencia** y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos... y del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey Artículo 37. El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la Unidad Básica de Servicio efectiva de las actividades solicitadas, por lo que El proyecto requiere un mínimo de 05-cinco cajones de estacionamiento, y presenta 07-siete cajones (05-cinco cajones estándar, 1-un cajón para bicicletas y 1-un cajón para personas con discapacidad) cumpliendo con el requerimiento.

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV-000680/18 en fecha 10-diez días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho, respecto al predio ubicado en la Avenida Puerta de Hierro, Fraccionamiento Puerta de Hierro Linces, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que no se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para las Avenidas Puerta de Hierro y Linces deberá respetar el límite de Propiedad de acuerdo a las escrituras; así como también respetar el ochavo con longitud de curva de 15.142 metros en la esquina.

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. **GDV-083/2025** y dictamen **Lineamiento Técnico Ambiental-21/25** de fecha 06-seis días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDS-000372-24-03** ubicado en la Calle Linces s/n Fracc. Puerta de Hierro de esta ciudad, identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2**
- Mediante oficio número oficio **PRT/160/2025** de fecha a los 27-veintisiete días del mes de febrero 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/201/2025** de fecha a los 12-doce días del mes de marzo del año 2025- dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, 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, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.

DECIMO. DICTÁMENES EXTERNOS

- Presenta Vo. Bo. otorgado por la **Dirección de Protección Civil Monterrey**, con Oficio número **SSPCDPC/D/2402/24** de fecha 04-cuatro días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro; mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **Tienda de Conveniencia** del predio ubicado en la Calle Lince s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Linces, en Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2** se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado..

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

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA)**, respecto del inmueble ubicado en la **AVENIDA PUERTA DE HIERRO S/N, FRACCIONAMIENTO PUERTA DE HIERRO LINCES, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** el cual tiene una superficie total **426.63 metros cuadrados**. Donde se autoriza realizar una construcción total de **173.08 metros cuadrados** autorizados.

SEGUNDO. Lo anterior considerando que el proyecto presentado cumple con cada uno de los lineamientos urbanísticos establecidos en dicho Plan, de acuerdo a los antecedentes presentados, así como soluciona de una forma viable y confiable



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000372-24-03
OFICIO No. SDU/00721/2026

la demanda de estacionamiento, vistos cada uno de los dictámenes emitidos por las áreas técnicas adscritas a esta Secretaría y la diversa documentación anexa, deberá cumplir con los siguientes lineamientos y obligaciones:

OPINIÓN TÉCNICA.

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria E05 C y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo y de Estacionamientos, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE** en una Zona Clasificada como HU-Habitacional Unifamiliar, y con Uso de Suelo señalado en el plano de Fraccionamiento como **COMERCIO DE BARRIO**, donde el uso solicitado **COMERCIO 2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA** Cumple con los lineamientos urbanísticos aplicables de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y de acuerdo a la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecidos en el artículo 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, señalados en el cuerpo del presente dictamen, tales como el **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)**, **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)**, **Coefficiente de Área Verde (CAV)**, **Numero de niveles máximos permitidos** y con la **altura máxima para cada nivel**.

Cumple con la normatividad de estacionamiento, de acuerdo a lo requerido en la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo y de estacionamientos, contenida en Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025, para el giro de Tienda de Conveniencia, donde de acuerdo al proyecto presentado requiere un total de 05-cinco y el proyecto presenta 07-siete cajones dentro del predio.

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 Plano (1 de 1) la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Comercio (Tienda de Conveniencia)**, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo**
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables

8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).

9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apereibir 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000372-24-03
OFICIO No. SDU/00721/2026

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)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **Comercio (Tienda de Conveniencia)**.
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **07-siete 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 **42.66** metros cuadrados de área de Jardín que requiere el proyecto.
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

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

c) **En cuanto a Materia Ambiental deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV-083/2025 y dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-21/25 de fecha 06-seis días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

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 del 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 a excepción de días festivos (numeral 6.1 del NAE).
3. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (numeral 9.1. 2. 4 del NAE).
4. Deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se general fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (numeral 9.2.1.2 del NAE).
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 de lunes a viernes y sábado de 9:00 a 14:00 horas (numeral 6.1 del NAE).
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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000372-24-03
OFICIO No. SDU/00721/2026

7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
8. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20km/h (numeral 7.2.1.3 del NAE).
9. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 del NAE).
11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 del NAE).
13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 del NAE).
14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 del NAE).
16. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
17. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción donde se generen o depositen polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 del NAE).
18. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 del NAE).
19. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas) (Numeral 6.1 del NAE).
20. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.1.5.1 del NAE).
21. 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).
22. Antes de iniciar y durante 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 <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del>

aire con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

23. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales (numeral 6.1 del NAE).
24. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).
25. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente (numeral 6.1 del NAE).

Durante la etapa de operación. - General

26. 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).
27. 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).
28. Las maniobras de carga y descarga deberán realizarse en un horario de lunes a viernes de 9:00 a 18:00 horas y sábado y domingo de 9:00 a 14:00 horas en área para tal fin dentro de la propiedad.
29. 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

30. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido (artículo 84 del RPA e IUM).
31. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y 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).
32. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del RPA e IUM).
33. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Suelo

34. 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).
35. 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).



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000372-24-03
OFICIO No. SDU/00721/2026**

36. 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).
37. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
38. 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

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

Contaminación del Agua

40. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IBM).
41. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
42. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
43. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

44. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
45. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
46. 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. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 66 del RPA e IUM).
47. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
48. Deberá contar con una bitácora que registre el tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

49. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-324-24 el cual no requirió reposición de arbolado.
50. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo con dimensiones de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León), y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 4-cuatro árboles (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 05-cinco árboles de las características arriba mencionadas debiendo garantizar la existencia y subsistencia de los individuos por al menos dos años como mínimo y en caso de no subsistir deberá reponerlo en el sitio hasta asegurar la supervivencia y su adaptación, en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbano de Monterrey.

Imagen Urbana

[Firma manuscrita]

51. 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.
52. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento Sin más por el momento y me pongo a sus órdenes para cualquier duda.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar las verificaciones necesarias para el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

- d) **En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/160/2025 de fecha a los 27-veintisiete días del mes de febrero 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:**

- 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, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-233-SSA1-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey.
- 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 las avenidas Lince y Puerta de Hierro, los cajones propuestos colindantes a estas vialidades deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metro medido desde el límite de propiedad (o alineamiento vial) hacia el interior del predio.
- Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que, en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000372-24-03
OFICIO No. SDU/00721/2026

- Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.00 metros de longitud.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la 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 Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
- El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico de cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de ésta Dirección se considerará como **FACTIBLE** únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, y queda vinculada únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presenta opinión.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

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

- e) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/201/2025 de fecha a los 12-doce días del mes de marzo del año 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 sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

f) 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000372-24-03
OFICIO No. SDU/00721/2026

- 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 (foto sensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

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

Energía renovable:

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

g) En lo que respecta a los Dictámenes Externos, deberá de respetar lo indicado:

- Presentó Vo. Bo. otorgado por la **Dirección de Protección Civil de Monterrey**, con Oficio número **SSPCDPC/D/2402/24** de fecha 04-cuatro días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro; mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **Tienda de Conveniencia** del predio ubicado en la Calle Lince s/n, Fraccionamiento Puerta de Hierro Lince, en Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2** se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar establecimiento para su segura operación; lo anterior como Acción Preventiva para la "Gestión de Riesgos", como también implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia. Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables.

CUARTO. La 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 su trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado 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.

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperebrir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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

SEPTIMO. Con fundamento en el artículo 326 y 327, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar. En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.

La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquélla que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia, únicamente para los giros con venta y/o producción de bebidas alcohólicas, productos



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000372-24-03
OFICIO No. SDU/00721/2026

químicos peligrosos, combustibles y giros de alto riesgo. Para el resto de los aprovechamientos bastará con dar aviso y cubrir los derechos correspondientes. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

OCTAVO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

NOVENO. Expídase la **LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA COMERCIO (TIENDA DE CONVENIENCIA)**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por el C. Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO
C. 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

LIC. RODRIGO HIRAM TODD LOZANO
DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/ OCRA/JEGH/CEEC/ AMMR

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Aimee Milagros Hernández en su carácter de apoderado siendo las 15 horas del día 12 del mes de mayo del año 2026.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

Rubi Paz Delgado

FIRMA

No. DE GAFETE

247614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

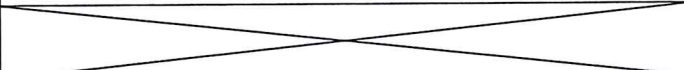
Aimee milagros Hernández Salazar

FIRMA

IDENTIFICACIÓN

5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000372-24-03
	Fecha de Clasificación	15 de Junio 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 06-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Número de Pasaporte, 7. 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.	