



INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL
DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA CADENA
COMERCIAL OXXO, S. A. DE C. V.**

DOMICILIO: EDISON No. 1235 NORTE, COLONIA
TALLERES DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Presente.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 09-nueve días del mes de julio del año 2019-dos mil diecinueve. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-0000494-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 18-dieciocho de Diciembre del año 2018-dos mil dieciocho, por el **C. Gerardo Ivann Alba Díaz**, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada CADENA COMERCIAL OXXO, S. A. DE C.V., quien es arrendataria del inmueble ubicado en la **AV. LINCES S/N EN EL FRACCIONAMIENTO PUERTA DE HIERRO, LINCES**, en esta Ciudad e identificado con el expediente catastral **70) 83-417-023**; solicitud por la cual se pretenden obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA TIENDA DE CONVENIENCIA**, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 426.634 metros cuadrados, donde se pretende construir 182.45 metros cuadrados; presentando el interesado la documentación idónea con la cual justifica legalmente la personalidad con que comparece, así como la propiedad y posesión respecto del inmueble aludido, que para el caso son requeridos, de acuerdo a lo señalado en el artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León, además de ello, el solicitante anexa el siguiente:

ANTECEDENTE

Copia simple del plano e instructivo por medio de los cuales el 08-ocho de junio de 2016-dos mil dieciséis, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante oficio número 1825/SEDUE/2016, dentro del expediente administrativo número F-026/2016, autorizó las 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, cuya superficie solicitada es de 206,400.445 metros cuadrados, la cual es identificada con el número de expediente catastral 81-000-149, con una superficie de 2,829.912 metros cuadrados, en el cual uno de sus predios, que corresponde al que nos ocupa, fue autorizado con el uso de suelo de Comercio de Barrio.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 3 Fracciones XVI, XXXII, XLV y LXXIX, 7, 11 Fracción XII y XXXI, 136 Fracción I, 148 Fracción I, 202 Fracción V, 235 Fracción I, 236 Fracción I, 237, 355, 356, 357, 358, 360, Fracción I a IX, 364, 365, 392, 400, 402, y Transitorios Primero, Segundo, Tercero, Octavo y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León., Artículos 281, 286, 287 Fracciones I a V, 288 Fracciones I a VI, 290, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 1, inciso a), 11, 12 Fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.3, 16, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 63, 72, 73, 102, 103, 139, 156, 158, 159, 162 Fracciones I a XV y 169 del Reglamento de Zonificación

026206



y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3, Fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 17, 18 Fracción I, 20, 25, 26 Fracción I, 94, 95, 96, 152, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- De acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se encuentra en la Delegación **PONIENTE**, en el Distrito Urbano **CUMBRES PONIENTE**, en una zona clasificada como **HABITACIONAL UNIFAMILIAR**, en la cual el giro solicitado para **2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA**, se considera PROHIBIDO; sin embargo, es importante señalar, que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedente, de acuerdo a la autorización que allí se describe, al predio citado le fue otorgado el uso de suelo de **CB-COMERCIO DE BARRIO**, por lo que, de acuerdo a lo señalado en el artículo 31 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que textualmente refiere: *"ARTÍCULO 31. En los predios indicados en el Plan como Comercio de Barrio, se podrán permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicios agrupados, debiéndoseles aplicar los lineamientos urbanísticos indicados para la zona en donde se encuentren ubicados."*, resulta procedente realizar el análisis de la presente solicitud.

III.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 14-catorce de enero de 2019-dos mil diecinueve, se observó al momento de la visita que: *"...EL PREDIO QUE NOS OCUPA SE ENCUENTRA BALDÍO Y SIN USO. ...AÚN NO SE INICIA CON TRABAJO DE CONSTRUCCIÓN ALGUNO."* ...

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 182.45 metros cuadrados, distribuidos conforme a lo señalado en la tabla descrita en los planos anexos (1 de 1 (juego de 5 planos)).

V.- Ahora bien, que conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025, como del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y dado que, el predio que el predio de referencia, se encuentra inserto en una zona determinada como HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR, le serán indicados los lineamientos para dicha zona, de acuerdo a lo señalado por el artículo 31 del Reglamento de Zonificación citado, por lo que, de acuerdo a la superficie total del mismo que es de 426.634 metros cuadrados, se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** (341.307 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.43 (182.45 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.00 veces la superficie del predio** (853.268 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.43 (182.45 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10** (42.67 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.14 (59.43 metros cuadrados); y **Área Libre** de **0.20** (85.327 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.57 (244.184 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 4-cuatro niveles, y el proyecto presenta 01-un nivel, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; en relación a la altura máxima permitida para cada nivel, es de 4.00 metros y el proyecto presenta una altura máxima de 3.00 metros, cumpliendo así con lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan citado en el considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres Poniente, de acuerdo a lo siguiente:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE		
TIENDA DE CONVENIENCIA	1 CAJON POR CADA 15.00	M2	82.48M2/15.00=5 CAJONES	05 CAJONES	06 CAJONES	Si cumple

*Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que **solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso dar uso de edificación a las que no se consideraron, modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.**

VII.- La Dirección de Ecología, emitió oficio No. 1460/2019, dentro del dictamen LTA-000164/2019, de fecha 08-ocho de mayo del 2019-dos mil diecinueve, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

VIII.- Mediante oficio número DPT/E/017/ENERO/2019, de fecha 15-quince de Febrero del 2019-dos mil diecinueve, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica Estructural, mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo, realizado por el Ing. Jesús Javier Cardona Herrera, con número de cédula profesional 759189, el cual se manifiesta como responsable de dicha memoria, mediante escrito anexo al mismo y conforme al Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por empresa denominada "LEICSA, Servicios de Control y Calidad Geotécnica y firmada por el Ing. Marco Aurelio Estrada Flores, con número de cedula profesional 8543260, presentados por el interesado, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Ing. Jesús Javier Cardona Herrera, con cédula profesional 759189) conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- Mediante oficio número DPTDU/V/091/2019, de fecha 27-veintisiete de febrero de 2019-dos mil diecinueve, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Opinión técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

X.- El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 10-diez de Octubre del 2018-dos mil dieciocho, se emite alineamiento vial, por parte de esta Secretaría de Desarrollo Urbano, respecto del predio en cuestión, identificado con el número de expediente catastral 83-417-023, en el cual se señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, sin embargo deberá respetar lo siguiente: Para la avenida Linces deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Para la avenida Puerta de Hierro deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavo de acuerdo a escrituras.

XI. - La Dirección Municipal de Protección Civil, emitió oficio SAY-PCM/D/0170/19, dentro del expediente número PC/1429/15/18, tarjeta de folio 0055/19 de fecha 25-veinticinco de enero de 2019-dos mil diecinueve, por el cual otorgó lineamientos de seguridad en materia de protección civil, para el uso de Tienda de Conveniencia a ubicarse en el predio de la calle Linces S/n, Colonia Puerta de Hierro Linces en el Municipio de Monterrey, N. L.; el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XII. - El solicitante anexa póliza de seguro de responsabilidad civil No. RNA470240600, emitida el 16-dieciséis de enero de 2019-dos mil diecinueve, por AXA Seguros, S. A. de C.V., que cubre las actividades de construcción a realizar en el predio que nos interesa, con una vigencia del 31-treinta y uno de diciembre de 2018-dos mil dieciocho al 31-treinta y uno de diciembre de 2019-dos mil diecinueve.

Que, por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (Obra Nueva) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA TIENDA DE CONVENIENCIA**, en el inmueble ubicado en la calle AV. LINCES S/N,

FRACCIONAMIENTO PUERTA DE HIERRO LINCES, en esta Ciudad, identificado con los número de expediente catastral **70) 83-417-023**, el cual cuenta con una superficie de 426.634 metros cuadrados, con una construcción a realizar de 182.45 metros cuadrados, que se autorizan.

SEGUNDO. El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

A. 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 presente.

B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa y complementaria de esta resolución 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.

C. Una copia de los planos aprobados de Construcción y Edificación deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción I del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, se indica lo siguiente: "La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ...I. Hasta 250.00 metros cuadrados de construcción – 1 año; Por lo anterior, al tratarse de una construcción (Obra Nueva) de 182.45 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción que se autorizan

D. En cuanto a la Construcción queda condicionado a lo siguiente:

1. 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, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
2. **En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.**
3. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
4. **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.**
5. El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
6. Deberá Vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos. Se apercibe 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.
7. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
8. 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.
9. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que, mediante colocación de mamparas de cualquier material, riego frecuente, o cualquier

otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.

10. 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.

11. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

12. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.

13. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.

14. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.

15. 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.

16. 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.

17. Los propietarios o poseedores de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa por más de 45 días hábiles, estarán obligados a clausurar los vanos que fuere necesario, a fin de impedir el acceso a la construcción., según lo establece el artículo 39 del reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

18. Deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza deberá dar cobertura, aunque la obra en construcción este clausurada o suspendida.

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

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.

E. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, 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 y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

F. En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

a) 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, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para el uso de **Tienda de Conveniencia**, en el predio en cuestión.

c) **Deberá mantener habilitado y en funcionamiento 05- cinco cajones de estacionamiento que requiere el proyecto como mínimo.**

d) **Deberá mantener habilitada y en excelentes condiciones, el área de jardín que se indica en el proyecto presentado.**

- e) 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).
- f) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- g) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- h) 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.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) 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.
- l) Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
- m) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- n) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- o) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
- p) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y /o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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, siendo los límites de 68 dB (A y C) de las 6:00 a las 22:00 y de 65 dB (A y C) de las 22:00 a las 6:00 horas.
- q) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
- r) Los equipos de climas o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.
- s) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines o interiores con espacios abiertos, ni en la vía pública.

G. En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio número 1460/2019 y expediente administrativo LTA-000164/2019 de fecha 08-ocho de mayo del 2019-dos mil diecinueve, realizado por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Durante la etapa de construcción. -

1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. 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.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a 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 los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. 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.

5. 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.
6. 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 Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento. Lo anterior mediante el uso de agua no potable y un sistema de aspersión eficiente, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular y la reducción del consumo del agua, respectivamente.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
10. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
11. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
12. 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.
13. Antes de iniciar y durante las actividades construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey 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.
14. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
15. 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 Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación. -

Generales

16. Las maniobras de carga y descarga deberán realizarse en un horario de lunes a viernes de 09:00 a 18:00 horas y sábado y domingo de 09:00 a 14:00 horas en área para tal fin dentro de la propiedad.
17. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
18. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

19. 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.
20. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas.
21. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión

de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

22.No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

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

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

25.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.

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

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

Emisiones al Aire

28.No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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

32.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

33.Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

34.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.

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

36.Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.

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

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

Reforestación

39.Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-1035-18 el cual fue resuelto con la reposición de 07-siete encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.

40.En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 03-tres árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 04-cuatro árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

41.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 y Ecología.

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

H. En cuanto a Estructural deberá respetar lo señalado en el oficio DPT/E/017/ENERO/2019 de fecha 15- quince de febrero del 2019-dos mil diecinueve, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita

a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

I. En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio DPTDU/V/091/2019 de fecha 27- veintisiete de febrero del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

1. El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la avenida Linces deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la avenida Puerta de Hierro deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavo de acuerdo a escrituras.
- Nota:** No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
3. 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.
4. Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
5. De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de las vialidades colindantes, los cajones deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el interior del predio.
6. 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.
7. 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.

8. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

9. 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.

10. 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

11. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

12. 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 Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

13. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

J. Deberá respetar lo indicado por la Dirección Municipal de Protección Civil con Oficio SAY-PCM/D/0170/19, expediente número PC/1429/15/18, tarjeta folio número 0055/19 de fecha 25- veinticinco de enero del 2019- dos mil diecinueve, por medio del cual otorgó los Lineamientos de seguridad en materia de protección Civil para el uso de Tienda de Conveniencia, en el predio ubicado en la calle Linces s/n, Colonia Puerta de Hierro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 83-417-023, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO: Se hace saber al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: La Licencia de Uso de suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperebrir al interesado en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SÉPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y



especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

NOVENO. Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente. - Así Administrativamente actuando lo acuerda y firma el C. Secretario Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----

LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

AGG / ATM / AEDC /kama

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ y ser _____ siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ del _____.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

No. DE GAFETE _____



