



No. de Oficio: SEDUE 17098/2021
Expediente Administrativo L-000082-21

INSTRUCTIVO

**AL REPRESENTANTE LEGAL DE
DOS F MAQUINARIA SA DE C.V.
DOMICILIO: DISTRITO B, No. 102,
COLONIA LEONES; MONTERREY, N. L.
Presente. -**

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

-En Monterrey, Nuevo León, a los 31-treinta y un días del mes de agosto de 2021-dos mil veinte.-----
-VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000082-21**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 24-veinticuatro de marzo del 2021-dos mil veintiuno, por el C. ALEJANDRO FIGUEROA IRIGOYEN Represente Legal de la Sociedad denominada **DOS F MAQUINARIA SA DE CV.** quien acredita su personalidad mediante escritura correspondiente anexada al presente expediente; dicha persona moral es subarrendatario del inmueble ubicado en **ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO S/N** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **51-015-105**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACIÓN PARA GASOLINERA**, en el inmueble antes citado, el cual solo se tomará en cuenta la superficie subarrendada de 743.17 metros cuadrados, (derivado de una superficie de mayor extensión de 5,395.62 metros cuadrados) y 189.01 metros cuadrados que pretende construir.

ANTECEDENTE

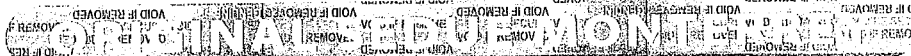
Anexa una copia simple de Instructivo y plano de fecha 14-catorce días del mes de marzo de 2012-dos mil doce con número de oficio 724/2012/SEDUE, bajo el No. de expediente **S-040/2012**, emitido por esta Secretaría, en la cual se aprobó el plano que contiene de manera gráfica la subdivisión en 02-dos porciones, del predio con superficie de 7,000.00 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 51-015-105, para quedar como sigue: **Lote 105 con una superficie de 5,395.62 metros cuadrados** y Lote 105B con una superficie de 1,604.38 metros cuadrados, en el Municipio de Monterrey N.L.

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 1, 7, 11 fracción XII, 161, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I a XIV, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 323, 325, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 402 y Transitorios Quinto y Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9-fracción I, punto 2 inciso c), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.4.1, 16, 37, 38, 39, 46, 47, 49, 52, 53, 64, 72, 101, 102, 139, 156, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, 14 fracciones I, II, IV y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción I, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 94, 95, 96, 123 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 Y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública Municipal, vigente al resolverse la presente

II.- Que de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañon del Huajuco Monterrey 2010-2020, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio



en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO LA ESTANZUELA** en una Zona Clasificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **2.4.1 Gasolinera** se consideran como **CONDICIONADO**.

Considerando lo anterior es importante señalar que, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establecen que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

I. Predominancia: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.

II. Contaminación: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;

III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

IV. Seguridad: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".

III.- Atento a que el uso solicitado de **GASOLINERA** es considerado **Condicionado** y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como **CMI - CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por lo tanto, le serán aplicables los Requerimientos II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera:

Requerimiento II. Este requerimiento se satisface toda vez que La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió bajo número de oficio **1830/2021** dentro del dictamen **LTA-000140/2021** de fecha 28 de junio del 2021, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir al inicio de actividades.

Requerimiento III. De acuerdo a la Opinión Técnico Vial con número de oficio **DPTDU/V/242/2021** de fecha 27 de julio del 2021, se considera Factible el proyecto desde el punto de vista vial, además se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.

Requerimiento IV. Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil del Estado bajo número de oficio **DPCE-SAP -I/I-340/2021**, de fecha 17 de febrero de 2021, emitió las medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el PROYECTO DE CONSTRUCCION OFICINAS Y ESTACION DE SERVICIO (GASOLINERA) en el establecimiento que nos ocupa; y 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.

IV.- Una vez revisados los documentos, datos e información anexa al expediente en cuestión e ingresados por el propietario, resulta dable señalar que en el presente caso no presentó un documento oficial que compruebe o avale que el predio forma parte de un fraccionamiento autorizado; toda vez que en el caso concreto, el predio de mérito no pertenece, ni forma parte, ni está integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, amén de que se trata de una construcción para edificaciones no comprendidas en terreno no comprendido en fraccionamiento autorizado, tal y como lo establece la disposición en la **LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO**



Handwritten signature or initials.



LEON, que a la letra señala: **Artículo 212.** En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente: I. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 - trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente; II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; **III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;** IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley. Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes. **En el presente caso se solicita un uso no habitacional, aplica lo establecido en la fracción III de la Ley antes invocada.** El pago del 7% del predio identificado con el número de expediente catastral **70) 51-015-105**, la superficie correspondiente al predio es **5,395.62** metros cuadrados; de los cuales son por autorizar únicamente, la superficie subarrendada de **743.17 metros cuadrados**, estimando que dicha porción subarrendada no tiene afectaciones viales, correspondiéndole en el presente caso el 7% de la superficie es decir 52.02 metros cuadrados por el valor comercial por metro cuadrado, según avaluó comercial expedido por la Dirección de Catastro del INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, que es de **\$1,650.00 (mil seiscientos cincuenta pesos M. N.)** por metro cuadrado, resultando por lo tanto a pagar la cantidad total de **\$ 85,833.00 (ochenta y cinco mil ochocientos treinta y tres pesos 00/100 M. N.)**, para cumplir con esto el interesado acompañó recibo oficial de la Tesorería Municipal con número 3010000066597 de fecha 10-diez de agosto del 2021-dos mil veintiuno, de acuerdo a lo establecido en el artículo 212 punto III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y a lo establecido en el artículo 65 bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León. **Se hace la aclaración que el resto del predio deberá dar cumplimiento de ceder o pagar de acuerdo al Uso y lo que se establezca en la Ley en Materia de Desarrollo Urbano vigente en el Estado al momento de la solicitud.**

V.- Conforme al Dictamen técnico realizado en por la Dirección de Control de esta Secretaría y/a las visitas de inspección realizadas por personal de esta Secretaría, el solicitante cumple con lo estipulado en el artículo 161 de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece:

I. Solo podrán ubicarse en predios localizados sobre carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras y subcolectores, siempre que el uso de suelo sea compatible, conforme al programa de desarrollo urbano aplicable, quedando estrictamente prohibido ubicarlas tanto en las vías locales como en las vías cerradas;

Cumple con lo establecido en esta fracción ya que el predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-105 (ubicado con frente a la Avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago se encuentra sobre una Vía Subcolectora.

II. Deberán ubicarse a una distancia mínima de resguardo de cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de: viviendas unifamiliares y multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, instalaciones de culto religioso, cines, teatros, mercados y cualquier otro en el que exista concentración de cien o más personas;

Cumple con lo establecido en esta fracción ya que de acuerdo a la inspección ocular se observó que no se encontraron los giros mencionados.

III. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la primera línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, tomando como referencia la base de la misma; del eje de vías férreas; del eje de gasoductos y poliductos para productos derivados del petróleo;

Si cumple con lo establecido en esta fracción ya que de acuerdo a la inspección ocular se observó que no existen líneas de alta tensión, líneas férreas y redes de gasoductos o poliductos.

IV. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de ciento cincuenta metros contados a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión; y

Cumple con lo establecido en esta fracción ya que de acuerdo a la inspección ocular no se observaron industrias de este tipo.



17-195

V. Que previo dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil no represente impacto grave en el ámbito de seguridad o riesgo no mitigable a la población civil.

Cumple con lo establecido en esta fracción ya que anexa copia simple de oficio No. DPCE-SAP-J/1-340/2020 de fecha 17 de febrero del 2021 emitido por La Dirección de Protección Civil del Estado, mediante el cual Otorga Visto Bueno al Dictamen Técnico de Seguridad.

VI.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 18 de mayo del 2021, actualmente el lote no se le está dando uso, el lote se encuentra baldío, al momento de la visita de inspección no existe construcción en el predio, aún no se inician el proyecto.

Además, dentro de la misma inspección se realizaron los levantamientos de usos de suelo de la zona, se pudo constatar que, en una distancia de 50, 100 y 150 de los límites del subarrendamiento (área que ocupará la gasolinera) se indica lo siguiente:

- Dentro del área de resguardo de 50.00 metros **no** se observaron hoteles, unifamiliares, multifamiliares, iglesias, cines, teatros, mercados.
- En el área de resguardo de 100.00 metros, **no** se aprecian líneas de alta tensión, vías férreas y redes de gasoductos y poliductos.
- A una distancia de 150.00 metros, **no** se detectan predios con industria de alto riesgo, de productos químicos, soldadura o gas, o negocios que utilicen fuego o combustible.

VII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón Del Huajuco Monterrey 2010-2020, Cuadro ES-5, El predio en cuestión se encuentra inserto en un CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO por lo que se le aplican los siguientes lineamientos:

Superficie a Dictaminar: Lineamientos	743.17 metros cuadrados área subarrendada				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	557.38	0.25	189.01	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.0	2,229.51	0.25	189.01	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.25	185.79	0.75	554.16	Si cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	111.48	0.16	121.26	Si cumple
Nº de Niveles (Máximo)	*HASTA 3 NIVELES ó 12 metros		** 5.60 metros		Si cumple

*Artículo 38 fracción II del Reglamento de Zonificación Y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey: "la altura máxima de las edificaciones en la delegación Huajuco, será la siguiente: II. Para las zonas habitacional multifamiliar y Corredores de Bajo, Mediano y Alto Impacto será de 3-tres pisos o 12-doce metros.

**De acuerdo a Oficio N° DPTDU 1305/2021 de fecha 14 de Julio del 2021, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano en el cual indica que, de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, es factible autorizar una altura prevista de 5.60 metros lineales.

VIII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano La Estanzuela.

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
GASOLINERA	1-UN CAJON CADA 200.00 M2	113.53/200= 1-CAJON	3-CAJONES (2- CAJONES NORMALES Y 1-CAJON PARA DISCAPACITADOS)	Si cumple
TOTAL	01-CAJON			

IX.- Dentro del presente expediente obran los siguientes dictámenes externos:

- **La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, mediante oficio DPCE-SAP-J/1-340/2021, de fecha 17-dieciséis de febrero del 2021-dos mil veintiuno, emitió dictamen en el cual otorga MEDIDAS DE PREVENCION DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD GENERALES, MEDIDAS DE PREVENCION DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD EN MATERIA DE



PROTECCION CIVIL para el PROYECTO DE CONSTRUCCION de oficinas y Estación de Servicio (Gasolinera), ubicado en Antiguo Camino a Villa de Santiago S/n Monterrey N.L.,

- El interesado acompaña Póliza número E1001119873-0, expedida por la empresa denominada PRIMERO SEGUROS SA DE CV, con vigencia desde el día 05 de agosto del 2021 hasta el 05 de agosto del 2022.
- Acompaña escrito de fecha 17-dieciséis de agosto del 2020-dos mil veinte, mediante el cual el Arq. Alejandro Figueroa Irigoyen, con cédula profesional 2773971, se manifiesta como Director Responsable de la Obra Nueva de la construcción a realizarse en el lote identificado con el expediente catastral 51-015-105 y de ubicación en la Antiguo Camino a Villa de Santiago S/n Monterrey N.L.
- Presenta oficio número ASEA/UGSIVC/DGGC/8779/2019 con fecha 18 de septiembre del 2019 emitido por la AGENCIA NACIONAL DE SEGURIDAD INDUSTRIAL Y DE PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE DEL SECTOR HIDROCARBUROS, UNIDAD DE GESTION, SUPERVISIÓN, INSPECCIÓN Y VIGILANCIA COMERCIAL, DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN COMERCIAL, donde se le comunica al promevente entre otras cosas la autorización de manera condicionada en materia de Impacto el proyecto "Servicio Petro Santiago"; ubicado en Av. Paseo Vergel Lote número 105, Col. Paseo del Vergel en el Municipio de Monterrey N.L.

X.-Obran anexados en el expediente las siguientes opiniones técnicas:

Por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría:

- Oficio número DPTDU/V/242/2021, de fecha 27-veintisiete de julio del 2021-dos mil veintiuno, en donde se emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (Plano del proyecto, Estudio de Impacto Vial y Movilidad y Dictamen de Seguridad Vial, firmados por el Ingeniero Juan Treviño Gonzalez con número de cédula profesional 1835662).
- Alineamiento vial fecha 18 de enero del 2021:
 - a. Para la Avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b. Para la avenida Paseo del Vergel deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c. Se deberá respetar el trazo de la vialidad prevista cuyo eje central será la línea de cableado de las torres de CFE, 8.00 metros a ambos lados del mencionado eje.
 - d. En la esquina formada por la intersección de Avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago con avenida Paseo del Vergel deberá respetar un ochavo con radio de giro de 10.00 metros.
 - e. En la esquina formada por la intersección de la vialidad prevista con avenida Paseo del Vergel deberá respetar un ochavo con radio de giro de 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- Mediante oficio número DPT/E/064/2021 de fecha 23-veintitrés de Junio del 2021-dos mil veintiuno, emitió **Opinión Técnica Estructural**, el cual fue realizado conforme planos, Memoria de Calculo realizada por el Arq. Alejandro Figueroa Irigoyen, con cédula profesional 2773971 como Asesor en Seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizado por SIGMA LABORATORIO, firmado por el Ing. Víctor Eduardo Garduño-Fonseca con cedula profesional N° 9837244, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra y asesores en seguridad estructural.

Por parte de la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría:

- Oficio 1830/2021 dentro del Dictamen LTA- 000140/2021 de fecha 28 de junio del 2021, emitió dictamen en materia ambiental, donde se indican **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.

Que en virtud de lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, se considera **FACTIBLE** el uso de suelo solicitado; por lo que la suscrito Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

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 DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACIÓN PARA GASOLINERA**, en el predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-105, ubicado en

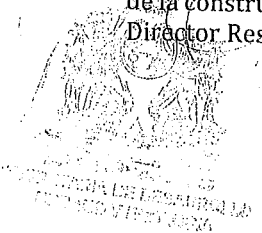


ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO, S/N, en esta Ciudad, en el inmueble antes citado, el cual solo se tomará en cuenta la superficie subarrendada de 743.17 metros cuadrados, (derivado de una superficie de mayor extensión de 5,395.62 metros cuadrados) y 189.01 metros cuadrados que pretende construir.

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

A) En cuanto a la Construcción

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 Uso de suelo, Uso de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **01-UN AÑO** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente.
5. **Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente "El propietario 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, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir 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).**
6. 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 para el Estado de Nuevo León, la Ley de 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.
7. **El horario de construcción será de lunes a viernes de 9:00 a 17:00 horas y sábados de 9:00 a 14:00 horas en días hábiles.**
8. Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
9. **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.**
10. 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.
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. 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 del Municipio de Monterrey.
13. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento para las Construcciones citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3^a, 3b, 4^a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el





titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

14. **El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.**
15. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
16. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
17. 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.
18. 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 cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
19. 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.
20. Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.
21. No efectuar fogatas para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. 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 par 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.
25. 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.
26. Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación, así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrar las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaría así lo dispone solicitara las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.
27. 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 según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

B) En cuanto a la Edificación. -

- 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 Uso de **GASOLINERA**.
- c) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 01- cajones de estacionamiento.



que requiere como mínimo y el proyecto presenta 03-cajones (01- cajón para discapacitados y 02-dos cajones tamaño normal), mismos que deberá respetar tal y como lo indican en el plano del proyecto presentado.

- d) 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).
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) 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.
- g) 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.
- 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 cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- m) 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.
- n) 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.

C) En materia de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/E/064/2021, de fecha 23 de junio del 2021, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1. Se llevó a cabo la revisión técnica de la memoria de cálculo presentada, en donde se observó que presenta los elementos necesarios para su revisión.

Conclusiones

1.- Geológico - Geotécnico

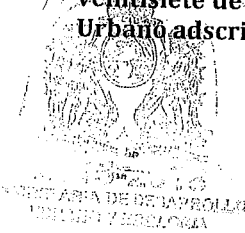
Deberá seguir las recomendaciones presentes en los estudios de ingeniería presentados, además de proveer adecuados procedimientos constructivos y adecuada supervisión de obra, con la finalidad de garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de las obras y su entorno urbano.

2.-Memoria de Cálculo

De acuerdo a lo presentado en plano arquitectónico y memoria de cálculo, cumple con los requerimientos necesarios. Deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno, además de garantizar una adecuada supervisión de obra.

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 en el Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley estatal vigente.

D) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/242/2021 de fecha 27-veintisiete de julio del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:





- 2) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
- Para la Avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - Para la avenida Paseo del Vergel deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - Se deberá respetar el trazo de la vialidad prevista cuyo eje central será la línea de cableado de las torres de CFE, 8.00 metros a ambos lados del mencionado eje.
 - En la esquina formada por la intersección de Avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago con avenida Paseo del Vergel deberá respetar un ochavo con radio de giro de 10.00 metros.
 - En la esquina formada por la intersección de la vialidad prevista con avenida Paseo del Vergel deberá respetar un ochavo con radio de giro de 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- 3) El Predio cuenta con afectación vial por una vialidad prevista que pasará al interior del predio, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la construcción de la mencionada vialidad, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos incluyendo el estacionamiento propuesto dentro de esa zona, para que pueda ser habilitada como vía pública.

- 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-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

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

- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.



- 7) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- 8) 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.
- 9) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento, a los dispensarios de combustibles y a la zona de carga y descarga deben estar libres 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.
- 10) Conforme al plano arquitectónico presentado y al dictamen de seguridad vial, el proyecto deberá respetar la entrada vehicular a los dispensarios de gasolina exclusivamente por la avenida Paseo del Vergel y su salida exclusivamente por avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago.
- 11) A fin de evitar que se generen filas vehiculares que puedan salir a la vía pública, el proyecto queda obligado a cumplir con lo siguiente:
 - a. Los encargados de la gasolinera deberán mantener personal suficiente para distribuir a los usuarios en los 4 puntos de carga de combustible (2 dispensarios), ya que no se deben generar filas vehiculares que obstruyan a la vía pública.
 - b. Con respecto a las pipas de suministro de combustible, y considerando el espacio disponible para esta maniobra, el proyecto queda condicionado a que la descarga de las pipas se realice en horas de baja demanda vehicular, dado que los 4 puntos de carga de combustible deben estar hábiles durante las horas que existan mayor demanda de combustible.
 - c. El proyecto debe manejar su zona de descarga de combustibles de manera que su ubicación no afecte la funcionalidad de los accesos y salidas vehiculares.
 - d. La forma de operar de los vehículos de suministro de combustible (pipas) deberá ser tal que garantice en todo momento que sus maniobras vehiculares las realicen totalmente dentro del predio. Queda prohibido realizar maniobras vehiculares de reversa en la vía pública.
- 12) El Desarrollador 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.
- 13) El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la reparación y habilitación de las banquetas colindantes al desarrollo antes de entrar en operación.
- 14) 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. Al respecto y conforme a lo indicado en el Oficio DIVYM/ER225/VII/2021, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, de fecha 20 de Julio del 2021, en el cual se señala lo siguiente:

"Al respecto le informo que se llevó a cabo la revisión de los estudios y proyectos presentados encontrando que, de acuerdo a los análisis de generación de viajes, capacidad de almacenamiento y filas vehiculares de la estación de servicio, tendrá un impacto bajo a la vialidad, sin embargo, para garantizar la seguridad vial de los usuarios de las avenidas impactadas se recomienda:

Llevar a cabo la instalación del señalamiento horizontal, vertical y dispositivos viales necesarios para la delimitación de los carriles y sentidos de circulación en la abertura del camellón de Av. Paseo del Vergel, esto para señalar de manera adecuada el retorno al oriente y la vuelta izquierda y retorno al poniente de la misma avenida; cabe mencionar que dicho proyecto de señalización y dispositivos viales debe ser de manera integral a la intersección de Av. Paseo del Vergel con Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago conforme a las normas y manuales de señalamiento vigentes.

Por lo anterior, queda condicionado a presentar el mencionado proyecto de señalización vial y dispositivos viales y una vez aprobado este, queda obligado al suministro e instalación de estos dispositivos y señalamientos los cuales deberán estar instalados antes de la apertura de la gasolinera.



15) 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.

E) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 1830/2021 dentro del dictamen LTA-000140/2021 de fecha 28 de Junio del 2021, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Visto oficio número ASEA/UGSIVC/DGGC/8779/2019 emitido por la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos, Unidad de Gestión, Supervisión, Inspección y Vigilancia Comercial, Dirección General de Gestión Comercial, el día 18 de septiembre de 2019 y notificado a la SEDUE donde se le comunica al promovente entre otras cosas sobre la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental consistente en la construcción, operación y mantenimiento de estación de servicio del proyecto denominado "SERVICIO PETRO SANTIAGO S.A. DE C.V."; presento a usted los lineamientos en materia ambiental correspondientes al trámite de Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Gasolinera del expediente administrativo L-082/2021 de un predio ubicado en Antiguo Camino a Villa de Santiago s/n de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 51-015-105. -

Durante la etapa de construcción. -

Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE).

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
- 3/ 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.
4. 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 Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2, 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
6. 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.
7. 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.
8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable 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).
9. 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.
10. 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 Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
11. 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.
12. 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.



- 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).
13. 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.
 14. 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).
 15. 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 carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
 16. 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.
 17. 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.
 18. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
 19. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
 20. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
 21. 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).
 22. 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.
 23. 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.
 24. 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.
 25. 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.
 26. 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.
 27. 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

28. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes)



AT



- siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
29. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto y Riesgo Ambiental del proyecto denominado "**SERVICIO PETRO SANTIAGO S.A. DE C.V.**" emitido por la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos (Oficio Núm. ASEA/UGSIVC/DGGC/8779/2019).
 30. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**SERVICIO PETRO SANTIAGO S.A. DE C.V.**".
 31. Deberá presentar copia del Seguro de Riesgo Ambiental autorizado por la ASEA.
 32. Deberá presentar copia del programa de las actividades relativas al desmantelamiento, demolición, retiro y/o uso alternativo de la construcción aprobado por la ASEA.
 33. Deberá presentar copia de la autorización del programa de abandono del sitio emitido por la ASEA.
 34. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
 35. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
 36. 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

37. 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.
38. 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) de 68 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB(A) de 22:00 06:00 horas.
39. 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.
40. 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

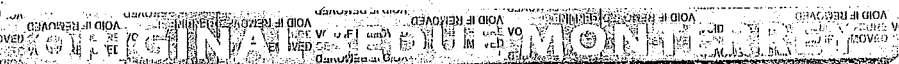
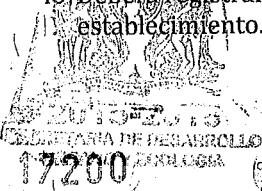
41. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
42. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
43. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
44. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
45. 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

46. Tanto el uso y almacenamiento de material que genere olores, ya sean irritantes, desagradables o dañinos a la salud humana; estos se deberán controlar de tal forma que no se perciban en las colindancias y/o con un sistema de control de olores en el lugar donde se originan.
47. Deberá utilizar los dispositivos de control de vapores en las pistolas para abastecimiento de combustible, con la finalidad de evitar la fuga durante el llenado del combustible en los vehículos automotores.

Contaminación del Agua

48. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
49. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.



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

51. 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

52. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT.

53. 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.

54. 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.

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

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

Reforestación

57. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-145-21 el cual fue resuelto con la reposición de 337-trescientos treinta y siete árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.

58. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 08-ocho árboles 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 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 10-diez 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

59. 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.

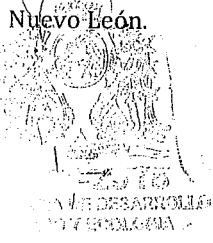
60. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

F) En materia de Protección Civil, deberá de respetar lo indicado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAP-J/I-340/2021, de fecha 17-dieciséis de febrero del 2021-dos mil veintiuno, en el establecimiento que nos ocupa; y 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.

TERCERO: Se hace del conocimiento 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 artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO: La Licencia de Uso de edificación perderá su vigencia si no se ejercer el derecho por ella conferido, lo anterior de acuerdo al artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



Handwritten signature or initials in the bottom right corner.



SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados 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.

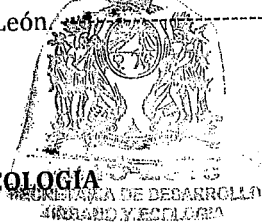
SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a 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 presenta 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 o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ

C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ana Karina Cueva Villarreal y ser apoderada legal siendo las 15:30 horas del día 02 del mes de Septiembre del 2021.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexis A. Melendez R.

FIRMA [Signature]

No. DE GAFETE 119628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Ana Karina Cueva Villarreal

FIRMA [Signature]

