



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5153/2015  
EXP. ADM. L-392/2015  
Página 1 de 13

**INSTRUCTIVO**

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "CADENA COMERCIAL OXXO", S.A. DE C.V. CON DOMICILIO EN: CALLE EDISON No. 1235, COLONIA TALLERES, MONTERREY, NUEVO LEON.  
**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 30-treinta días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-392/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 18-dieciocho de Agosto del 2015-dos mil quince, por el C. Elpidio Carlos Rodríguez Gallardo, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V., quien acredita su personalidad mediante Escritura Número 3874-tres mil ochocientos setenta y cuatro de fecha 04-cuatro de Julio de 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Arechavaleta Medina, Titular de la Notaría Pública Número 27-veintisiete con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, Primer Distrito Notarial en el Estado; y la existencia legal de la sociedad, mediante la Escritura número 29,953-veintinueve mil novecientos cincuenta y tres, de fecha 17-dieciséte de diciembre de 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García, Notario Público en ejercicio en este municipio, Titular de la Notaría Pública Número 60-sesenta; sociedad que es arrendataria de predios ubicados en la Calle **PASEO DE LA PRIMAVERA y PASEO DEL ACUEDUCTO, FRACCIONAMIENTO DEL PASEO RESIDENCIAL**, en esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **41-385-014 y 41-385-015**; acreditándolo con Contrato de Arrendamiento de fecha 29-veintinueve de Mayo del 2015-dos mil quince, certificado ante la fe del Licenciado Federico Lama Bremer, Corredor Público Número 35-treinta y cinco, en el Municipio de San Pedro Garza García, del Estado de Nuevo León, tomándose razón del mismo bajo el Acta número 2,413-dos mil cuatrocientos tres, de fecha 5-cinco de Agosto del 2015-dos mil quince; celebrado entre el señor Rogelio Ocañas Aguirre y su esposa Irma Margarita Salas de Ocañas, quienes son propietarios de los predios antes citados, acreditando la propiedad mediante Escritura Pública número 3,626-tres mil seiscientos veintiséis, de fecha 9-nueve de Enero del año de 1990-mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado Manuel Garza Rodríguez, Titular de la Notaría Pública número 78-setenta y ocho; solicitud con la que pretende obtener la autorización de la **LICENCIA DE CONSTRUCCION** (obra nueva) y de **USO DE EDIFICACION PARA TIENDA DE PRODUCTOS BASICOS**, en el predio identificado con el número de expediente catastral 41-385-014, el cual tiene una superficie de 204.19 metros cuadrados, con una construcción total de 192.41 metros cuadrados, así la autorización de la **LICENCIA DE USO DE SUELO** para **JARDINES**, en el predio identificado con el número de expediente catastral 41-385-015, el cual tiene una superficie de 200.49 metros cuadrados, sin construcción.

**ANTECEDENTES**

Mediante oficio número 199/2014 SEDUE, de fecha 11-once de Febrero del año 2014-dos mil catorce, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, dentro del expediente administrativo L-024/2012, autorizó la

000000

Licencia de Uso de Suelo para Comercio y Servicios, respecto al predio ubicado en la calle Paseo del Acueducto número 3552, del Fraccionamiento Del Paseo Residencial, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 41-385-014, con una superficie de terreno de 204.19 metros cuadrados.

En fecha 30-treinta de Junio del año 2015-dos mil quince, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, dentro del expediente administrativo TM-000188-15, autorizó la Demolición Total de Construcción de 190.00 metros cuadrados, esto con respecto al predio ubicado en la calle Paseo del Acueducto s/n, del Fraccionamiento Del Paseo Residencial, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 41-385-014, con una superficie de terreno de 204.19 metros cuadrados.

### 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 Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 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 V, 13, 14 Fracción V punto 5.1, Artículo 15 Fracción I, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X 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, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 Fracción I, 20, 26 Fracción III, 30, 37, 40, 41, 42, 47, 49, 52, 53, 63, 64, 70, 94, 95 y 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 Fracción III y 15 Fracción I de Planeación y Administración, inciso D), y Fracción V inciso C) del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

**II.-** Que el predio identificado con el número de expediente catastral 41-385-015, de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO LAZARO CARDENAS**, en una zona indicada como **HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR**, donde el uso solicitado para **5.1.1 JARDINES**, se considera como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto señalar lo establecido en el Artículo 137 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "*La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitted o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.*"

**III.-** Que en cuanto a los Lineamientos Urbanísticos para licencia de uso de suelo solicitada en el predio identificado con el número de expediente catastral 41-385-015, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, no prevé trámites o licencias por dicho concepto, puesto que la Licencia de Uso de Suelo tiene



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5153/2015  
EXP. ADM. L-392/2015  
Página 3 de 13

como objeto establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, de preservación natural y protección al ambiente, mas no señalar "Lineamientos de construcción y Normas de cajones de Estacionamiento" y más aún, lo que solicita el promovente se encuentra comprendido en los trámites de Licencia de Construcción y/o Uso de Edificación, al momento de que presente la correspondiente solicitud, por lo que, en el presente trámite no procede únicamente en cuanto a dichos conceptos, en cuanto a lineamientos de construcción y normas de estacionamiento se refiere, y el proyecto que derive de la presente debe respetar lo establecido en el artículo 228 fracción II de dicha legislación, que a la letra dice: "ARTICULO 228. Las autoridades o los particulares que pretendan llevar a cabo una obra de construcción o edificación, se sujetarán a esta Ley, a los reglamentos municipales en la materia, así como a las siguientes disposiciones:....III. Sujetarse a la densidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo tal y como aparezcan en el plan o programa de desarrollo urbano aplicable;...", por lo que, es menester comunicarle que de manera informativa, puede consultar los mismos, en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, como en las Leyes y Reglamentos vigentes y aplicables, al momento de que solicite la Licencia de Construcción y presente su proyecto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 284 de la citada Ley de Desarrollo, que señala: "...el interesado elaborará el proyecto de construcción reuniendo los requisitos establecidos en dicha Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción."

000000

**IV.-** Ahora bien, el predio identificado con el número de expediente catastral 41-385-014, cuenta con una autorización de licencia de uso de suelo para diversos usos de Comercio y Servicios, entre ellos el solicitado de 2.2 Tienda de Productos Básicos, en la cual fue de conformidad al Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, en la que se establecieron las normas de planificación, restricciones y lineamientos urbanísticos, por lo tanto, como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "**QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación**", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: "**ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento**", por lo tanto resulta viable el proyecto de uso edificación solicitado, toda vez que cumple con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados, que al ser analizados con la superficie del predio de 204.19 metros cuadrados, se satisfacen de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (153.14 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (153.14 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **1.50** veces (306.285 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.89 (183.33 metros cuadrados). En cuanto a la Normatividad de Estacionamiento cumple, ya que de acuerdo a la autorización descrita, se le estableció para el uso solicitado de Tienda de Productos Básicos, el requerimiento de 1-un cajón por cada 30 metros cuadrados, y de acuerdo al proyecto presentado cuenta con 49.73 metros cuadrados de área efectiva, por lo que resulta requerimiento de 2-dos cajones, los cuales solucionan dentro del predio en cuestión.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
2015

## DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5153/2015  
EXP. ADM. L-392/2015  
Página 4 de 13

**V.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 192.41 metros cuadrados, distribuidos en un solo nivel, conforme al siguiente desglose de áreas: Planta Baja: área de cajas, ventas, cuarto frío, área de almacén, baños, área de empleados, vestidores y escaleras; Nivel 1: Escaleras, ½ baño, y administración.

**VI.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número LTA-510/2015 de fecha 27-veintisiete de octubre del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala 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 cuáles serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

**VII.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 27-veintisiete de Octubre del 2015-dos mil quince, se hizo constar que existe construcción, la cual no coincide con el plano.

**VIII.-** Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia Estructural, con número de oficio DT/E/576/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 23-veintitres de Septiembre del 2015-dos mil quince; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por JESA (Arquitectura & Ingeniería), a través del Ingeniero Jesús Javier Cardona Herrera, con número de cédula profesional 759189, y conforme al Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por la empresa denominada "LEICSA", S.A. DE C.V., través del Ingeniero Marco Aurelio Estrada Flores, con número de cédula profesional 8543260; dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto Miguel Angel Flores Juárez, con número de cédula profesional 5778820) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

**IX.-** El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 8-ocho de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto de los predios ubicados en la calle Paseo del Acueducto número, entre las calles de Paseo de la Primavera y Camino al Mirador, identificados con los números de expedientes catastrales 41-385-014 y 41-385-015, en la cual se señala que en los estudios de vialidad no se prevé modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, sin embargo es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

**X.-** El interesado acompaña escrito de fecha 16-diecioseis de Octubre del 2015-dos mil quince, dirigido a esta Secretaría, mediante el cual manifiesta que se compromete a contar con un seguro de responsabilidad civil ante terceros, por cualquier daño que pudiera generarse durante el proceso de construcción (obra nueva) para una tienda, en el predio identificado con el número de expediente catastral 41-385-014; lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

**XI.-** Mediante oficio número DPC/2025/15-M, de fecha 14-catorce de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo número PC/1764/12/15, con Tarjeta Folio número 1281/15-M, la



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5153/2015  
EXP. ADM. L-392/2015  
Página 5 de 13

Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, señala los lineamientos para la operación del establecimiento, así como con las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, para el proyecto de una Tienda de Conveniencia, relativo a los predios ubicados en la calle Paseo Del Acueducto número 3252, Colonia Del Paseo Residencial, en Monterrey, Nuevo León, identificados con los números de expedientes catastrales 41-385-014 y 41-385-015, por lo cual queda condicionado al cumplimiento de los citados lineamientos y recomendaciones, emitidos por esta dependencia, 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, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

**A C U E R D A**

**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 **AUTORIZA la LICENCIA DE CONSTRUCCION** (obra nueva) y de **USO DE EDIFICACION PARA TIENDA DE PRODUCTOS BASICOS**, en el predio ubicado identificado con el número de expediente catastral 41-385-014, el cual tiene una superficie de 204.19 metros cuadrados, con una construcción total de 192.41 metros cuadrados, así como la autorización de la **LICENCIA DE USO DE SUELO para JARDINES**, en el predio identificado con el número de expediente catastral 41-385-015, el cual tiene una superficie de 200.49 metros cuadrados, sin construcción; ambos predios ubicados en la calle **PASEO DE LA PRIMAVERA y PASEO DEL ACUEDUCTO, FRACCIONAMIENTO DEL PASEO RESIDENCIAL, FRACCIONAMIENTO DEL PASEO RESIDENCIAL**, de esta Ciudad.

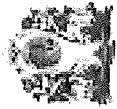
**SEGUNDO.-** El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.**
- B. 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.**
- C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.**
- D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción I, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. 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-un año"; y por lo que al tratarse la presente de una construcción nueva de 192.41 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 1-UN AÑO que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.*

**E. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:**

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 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.
1. El horario de la 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. 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 Técnico 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.
6. 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 y Asesoramiento 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 3ª, 3b, 4a, 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.
7. 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.



0000000

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

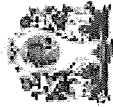
OFICIO No. SEDUE 5153/2015  
EXP. ADM. L-392/2015  
Página 7 de 13

8. **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.**
9. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
10. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 1181 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
11. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
12. Se hace del conocimiento 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
13. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-un año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
16. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
17. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
18. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
19. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
20. 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, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
21. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.

22. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
  23. 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.
  24. 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.
- F. 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 fé, 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).**

- G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio numero DT/E/576/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 23-veintitres de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con 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, 10, 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 colindan 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.





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5153/2015  
EXP. ADM. L-392/2015  
Página 9 de 13

6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas 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.

**H. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

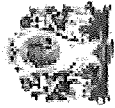
1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. **Deberá de respetar el uso de edificación de Tienda de Productos Básicos, en el predio en identificado con el número de expediente catastral 41-385-014, y el uso de suelo de Jardines para el predio identificado con el número de expediente catastral 41-385-015.**
4. 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).
5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 2-dos cajones de estacionamiento que indica y que requiere para el proyecto presentado.**
6. 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.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. 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.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. 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 obstáculos fijos o móviles que dificulten la entrada y salida a los usuarios, así como postes o árboles colindantes al acceso.
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 ocasiona 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.

**I. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-510/2015 de fecha 27-veintisiete de octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**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 la 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. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
  5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, 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.
  6. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
  7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
  8. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
  9. 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.
  10. 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.
  11. 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.
  12. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
  13. 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.
- Durante la etapa de operación.-**
- Generales**
14. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5153/2015  
EXP. ADM. L-392/2015  
Página 11 de 13

15. 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**

16. 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.
17. 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 los límites de 68 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
18. 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.
19. 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**

20. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
21. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
22. 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.
23. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
24. 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**

25. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

26. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
27. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
28. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
29. 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**

30. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
31. 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.
32. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
33. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados,



*[Handwritten signature]*

- dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
34. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
35. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

36. Deberá respetar el arbolado existente ya que este no interfiere con el proyecto, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
37. 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 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 01-un árbol), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 02-dos 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**
38. 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.
39. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**1.** Deberá cumplir con los lineamientos para la operación del establecimiento, así como con las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, señalados mediante oficio número DPC/2025/15-M, de fecha 14-catorce de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo número PC/1764/12/15, con Tarjeta Folio número 1281/15-M, en relación al proyecto de una Tienda, en los predios ubicados en la calle Paseo Del Acueducto número 3252, Colonia Del Paseo Residencial, en Monterrey, Nuevo León, identificados con los números de expedientes catastrales 41-385-014 y 41-385-015, por lo cual queda condicionado al cumplimiento de los citados lineamientos y recomendaciones, emitidos por esta dependencia, 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, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas 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:** Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5153/2015  
EXP. ADM. L-392/2015  
Página 13 de 13

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.

4100000

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del artículos 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 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 interposición 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:** 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.

**LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

**ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

ALB / MBV / kmfl

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse 4100000 Anabeli Rodriguez Vazquez siendo las

11:30 horas del día 11 del mes de Noviembre del 2015

EL C. NOTIFICADOR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Magdalena Jimenez NOMBRE ERIK MONCAYO SANTACRUZ

FIRMA [Firma] FIRMA [Firma]

NO. DE GAFETE 2014

00117

10

10

10