

Oficio No.: SEDUE 6156/2018
Expediente Administrativo L-000408-15

ACUERDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de Febrero del año 2018-dos mil dieciocho.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-000408-15, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 27-veintisiete de Agosto del año 2015-dos mil quince, por el **C. CARLOS EUFRASIO SANDOVAL DELGADO**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la **AVENIDA INSURGENTES N° 3991 EN EL FRACCIONAMIENTO COLINAS DE SAN JERÓNIMO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **44-003-007**, acreditándolo mediante Escritura Publica número 837-ochocientos treinta y siete, de fecha 19-diecinueve de Octubre del año 1984-mil novecientos ochenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Aarón González Flores, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 69-sesenta y nueve, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado, cuya superficie fue fusionada con la del inmueble identificado con el expediente catastral 44-003-006; solicitud mediante la cual la citada sociedad pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, USO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCION** (demolición y ampliación) para **TIENDA DE CONVENIENCIA**, en el predio antes citado, el cual tiene una superficie de 1,005.78 metros cuadrados, con una construcción existente autorizada de 398.00 metros cuadrados, de los cuales se demolerán 78.00 metros cuadrados y 160.00 metros cuadrados son por construir, generándose un total de 480.00 metros cuadrados de construcción.

ANTECEDENTES

Acta número 2/85 de fecha 02-dos de Febrero de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, por la cual se celebró la sesión de la Comisión de planificación y demás integrantes que se mencionó en la misma, por medio de la cual se autorizó la localización de una gasolinera, respecto al Predio ubicado colindante al norte de la calle Insurgentes y al oriente de la calle Pablo Moncayo de esta Ciudad, con superficie de 660.78 metros cuadrados.

Presenta copia simple de Plano con número de expediente 710/85 de fecha 28-veintiocho de Enero de 1985-mil novecientos ochenta y cinco registrado bajo el número 185, en fecha 30-treinta de Enero de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Publicas aprueba los aspectos Urbano, Zonificación, Alineamiento y Uso de Suelo contemplados en los capítulos V y VI del Reglamento de Construcción Vigente en ese entonces, para la construcción una Estación de Servicio PEMEX, con 398.00 metros cuadrados de construcción para el predio con expediente catastral 44-033-007.

Presenta copia simple del Instructivo y plano con No. de Oficio 6832/SEDUE/2017, con número de expediente administrativo S-085/2017, mediante el cual esta Secretaria aprobó la FUSION en 1-una porción, los predios identificados con el número de expediente catastral 44-033-006 con superficie de 345.00 m2, y número de expediente catastral 44-033-007, con superficie de 660.78 m2; para formar un Lote con una superficie de 1,002.35 y un ochavo de 3.43 m2, colindantes a la Av. Pablo Moncayo y Av. Insurgentes del Fraccionamiento Colinas de San Jerónimo en esta Ciudad,

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

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 480.00 metros cuadrados, distribuidos en 1-nivel, conforme al siguiente desglose de áreas:

	Existente	Por Demoler (m2)	Por Construir (m2)	Total (m2)	Desglose de Áreas
Planta Baja	398.00	78.00	160.00 m2	480.00 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Gasolinera (autorizada), Oficinas, Área de tienda de conveniencia, Área Jardinada y 4-cuatro Cajones de Estacionamiento.
Total				480.00 m2	

V.- Que el proyecto de edificación sigue dando cumplimiento a los lineamientos urbanísticos, que acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso (CMI) y a la superficie total de 1,005.78 metros cuadrados, se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (754.335 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.48 (480.00 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 (3520.23 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.48 veces (480.00 metros cuadrados) un CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (150.867 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (151.00 metros cuadrados); Área Libre de 0.25 (251.445 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.52 (525.78 metros cuadrados); en relación a la altura máxima para cada nivel, que es de 4.00 metros, el proyecto presenta una altura máxima de 3.80 metros lineales. Así mismo cumple con el número de niveles máximo permitido que es de 10, y el proyecto presenta 1 nivel.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto sigue cumpliendo con las establecidas en las autorizaciones señaladas y de acuerdo al uso solicitado en la presente solicitud, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres; para el uso de 2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA, requieren de 01-un cajón por cada 15 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que, conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 51.20 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 3-tres cajones, los cuales resuelve con 4-cuatro cajones dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

VII.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número LTA-390/2015 de fecha 10-días de Diciembre 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 cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

VIII.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por la parte solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DT/E/544/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 14-catorce de Octubre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudios de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero Eliezar Gracia Leal, con número de cédula profesional 171629, así como conforme al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por TEDCO (Topografía Especializada Diseño y Construcción) a través del Ingeniero Ramón Alanís Pulido, con número de cédula profesional 1930853, presentados por la parte interesada, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable

de la Obra (Arquitecto Eduardo Leal Casas, con número de cédula profesional 3138226) 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.

Mediante oficio número DT/V/749/2015 de fecha 21-veintiuno de Octubre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información y al plano de proyecto, presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- La parte interesada acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 29-veintinueve de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto de los predios ubicados en la Avenida Insurgentes equina con Pablo Moncayo , en El Fraccionamiento Colinas de San Jerónimo de esta Ciudad, identificados con los números de expediente catastral 44-003-006 y 44-003-007, en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es necesario señalar lo siguiente: a) Para la calle Pablo Moncayo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. b) Para la Av. Insurgentes, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras c) En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00x3.00 metros

X.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., emitió documento de fecha 17-diecisiete de Agosto del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-437c, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar para el proyecto que nos ocupa, a ubicarse en la Avenida Insurgentes N°3991 , en el Fraccionamiento Colinas de San Jerónimo de esta Ciudad, identificados con los números de expediente catastral 44-003-006 y 44-003-007, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XI.- El interesado acompaña el programa de demolición firmado por Director Responsable de Obra Arquitecto Adex Alan Moreno Torres con cedula profesional número 9022971.

XII.- El interesado anexa póliza de seguro de responsabilidad civil, respecto a la demolición y remoción de construcción para construcción de oficinas, área de despacho y equipamientos adicionales en estación, a realizarse en la Av. Insurgentes No. 3991 en la Colonia San Jerónimo de esta Ciudad, con una vigencia del 21-veintiuno de Diciembre de 2017-dos mil diecisiete al 21-veintiuno de Diciembre del 2018-dos mil dieciocho, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo, y 91 requisito 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION** (demolición y ampliación) **Y USO DE EDIFICACIÓN** para **TIENDA DE CONVENIENCIA**, en el predio ubicado en la **Avenida Insurgentes** número 3991, esquina con Pablo Moncayo, en el **Fraccionamiento Colinas de**

San Jerónimo de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 44-003-007, con una superficie de 660.78 m², al que le fue fusionado el inmueble identificado con el expediente catastral número 44-003-006 con una superficie de 345.00 m², que generan una superficie total de 1,005.78 metros cuadrados, donde existe una construcción de 398.00 metros cuadrados, de los cuales se demolerán 78.00 metros cuadrados, para quedar 320.00 m² de construcción previamente autorizados y 160.00 metros cuadrados que se autorizan por construir, lo que genera un total de **480.00 metros cuadrados de construcción**.

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

- A. Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arquitecto Adex Alan Moreno Torres, con cédula profesional 9022971, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además de considerar lo siguiente:**
1. Deberá cumplir con los lineamientos para la Demolición Parcial y con las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, señalados por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C., mediante oficio No. DPC-ENL-CE-087/2015, de fecha 17-dieciséis de Agosto del 2015-dos mil quince, dentro del reporte número I15-437c.
 2. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
 3. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
 4. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- B. 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 a 2 de 2), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.**
- C. 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.**
- D. 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.**
- E. 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 de 160.00 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. Así mismo en base al segundo párrafo de este mismo artículo, la vigencia para la licencia de demolición es de 01-un año, e iniciará a partir del día siguiente a la**

notificación correspondiente previo pago de derechos municipales. En caso de que no se efectuó la demolición dentro de un plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización, de acuerdo a la Legislación vigente.

F. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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 de Construcción 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.
8. 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.
9. 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.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. 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, 118 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

13. 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.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza 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.
15. 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.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. Deberá de colocar mamparas o tapias 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.
21. 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.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
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. 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.

G. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . .". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/544/DICIEMBRE/2015 de fecha 14-catorce de Octubre 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:

Con el propósito de preservar la seguridad de las Construcciones y la de los usuarios de la misma, se apercibe al Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad Estructural que intervienen en este proyecto, que 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, así como también las estipuladas en las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de las publicadas por las organizaciones regionales y nacionales y demás aplicables en la práctica actual de la ingeniería.

Las especificaciones establecen solamente los requisitos mínimos necesarios para proporcionar seguridad estructural; además, considerando la existencia de una gran cantidad de material disponible sobre el tema, los cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo; a continuación, se mencionan solo algunas de ellas, para ser aplicadas al presente proyecto:

a).- Con referencia al Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberán sujetarse a lo siguiente:

Artículo 52, capítulo V del Proceso de Construcción, relativo a las excavaciones en el límite de propiedad o colindancia.

Artículo 61 capítulo V del proceso de Construcción, relativo a las cimbras para losas de concreto.

Artículo 66, capítulo V del Proceso de Construcción, relativo al sistema de recolección de las aguas pluviales provenientes de las azoteas.

Artículo 79, 80, 81, 82 capítulo V del Proceso de Construcción, relativo a la colocación de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, gas, etc.

Artículo 87, capítulo V del Proceso de Construcción, relativo a la necesidad de desalojar el agua freática durante el proceso de cimentación.

Artículo 99, 100, 103 y 104 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente al diseño de toda estructura.

Artículo 107 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente a diseñar la estructura para resistir los efectos de sismo.

Artículo 108 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente a diseñar la estructura para resistir los efectos de viento.

Artículo 109 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente a la velocidad base del viento para la región de 143 km/hr.

Artículo 110 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente a la cimentación y desplante de toda edificación.

Artículo 111 y 118 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente a la investigación del subsuelo del sitio mediante exploración de campo y pruebas de laboratorio.

Artículo 119 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente al tipo de cimentación proyectado y de los procedimientos de construcción, de los cuales deberá de incluirse una justificación en la memoria de diseño.

b).- Por último, durante el proceso constructivo, cumplir cabalmente con lo estipulado en el Reglamento de las Construcciones de Concreto Reforzado (ACI), Manual del Instituto Americano de Construcciones de Acero (AISC), Manual del Instituto Americano de Hierro y Acero (AISI), Manual de la Sociedad Americana de Ingenieros Civiles (ASCE), Manual de La Sociedad Americana para la Soldadura (AWS) y Manual de Comisión Federal de Electricidad.

Es responsabilidad del Propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización; POR LO TANTO:

Se le apercibe al PROPIETARIO, DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA Y ASESORES que deberán sujetarse a las disposiciones contenidas en el CAPÍTULO III DE LOS SUJETOS OBLIGADOS artículos del 8 al 16 y a lo dispuesto 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 mencionado con antelación, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

I. 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 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). Para dar acceso a la TIENDA DE CONVENIENCIA, al colindar el predio que nos ocupa, con la calle Pablo Moncayo, que de acuerdo a la zonificación es Habitacional Unifamiliar, NO deberá colocar y/o utilizar accesos o salidas por dicha calle, lo anterior, para salvaguardar esta zona y no perturbar la paz de los ciudadanos colindantes, quedando únicamente la accesibilidad a dicho predio de la forma en que fue autorizada la gasolinera.
4. 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.
5. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
6. 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.
7. 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.

J. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/749/2015 de fecha 21-veintiuno de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y planos proporcionados por el solicitante, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto cuenta con un antecedente autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas con número de registro 185, de fecha 30 de Enero de 1985 para una estación de servicio PEMEX, donde se considera entradas y salidas vehiculares tanto por la Av. Insurgentes como por la calle Pablo Moncayo. Tomando en cuenta éstos antecedentes se condiciona al interesado a cumplir con los siguientes requerimientos.
2. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de 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 esta Secretaría.
 - a) Para la calle Pablo Moncayo, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la Av. Insurgentes, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

- c) En la esquina formada por la intersección de ésta dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo)

3. 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.
 4. Los cajones de estacionamiento propuestos, deberán contar con un área de 6.00 metros de ancho como mínimo para realizar sus maniobras de entrada y salida de manera funcional. Lo anterior de conformidad con el Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
 5. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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. Así mismo, se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
 6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
 7. Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que, en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.
 8. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
 9. Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 5.00 metros de longitud.
 10. De acuerdo al Artículo 9 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey, queda prohibido el realizar maniobras de Carga y Descarga obstaculizando la circulación de Vehículos y Peatones, es decir, al exterior del predio.
 11. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
 12. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
 13. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.
- K. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-390/2015 de fecha 10-dies de septiembre 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 demolición y ampliación. -



1. El horario de las actividades de demolición y ampliación 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 demolición y ampliación 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 demolición y ampliación, 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 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.
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 minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
9. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
10. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
11. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
12. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
13. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/?p=sima> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
14. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
15. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores, así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.

Durante la etapa de operación

Generales

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

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

19. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
20. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
21. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
22. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

23. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
24. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
25. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
26. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
27. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
28. 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

29. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

30. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
31. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
32. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
33. 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

34. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
35. 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.
36. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
37. 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.
38. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
39. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

40. En caso de que el arbolado presente en el predio interfiera con el proyecto deberá realizar el trámite de poda y/o derribo ante esta dependencia.
41. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 03-tres 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 Artículo 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 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 05-cinco árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Artículo 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

42. 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.
 43. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.
- L. Deberá cumplir las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar para el proyecto que nos ocupa, a ubicarse en la calle **AVENIDA INSURGENTES N° 3991**, en el **Fraccionamiento COLINAS DE SAN JERÓNIMO** de esta Ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales **44-003-006 y 44-003-007**, señaladas mediante documento de fecha 17-dieciséis de Agosto del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-437c, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C. quedando 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, luego entonces será a dicha 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 siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereber 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 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad,

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

OCTAVO: 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 firman los C. C. Secretario y C. Director de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----



LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS / AEDC / eats