



INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL
DE CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V.
CON DOMICILIO EN; EDISON No. 1235 NORTE
COLONIA TALLERES, MONTERREY, NUEVO LEÓN.**

Presente. -

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

---En Monterrey, Nuevo León, a los 31-treinta y un días del mes de Julio del año 2017-dos mil diecisiete. -----

---**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000478-15, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 18-dieciocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, por el C. Luis Ángel Piña Fonseca, en su carácter de apoderado especial de la sociedad denominada **CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V.**, en su carácter de Arrendataria del predio ubicado en la **AVENIDA FRANCISCO I. MADERO No. 117, ZONA CENTRO** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **01-016-005**; solicitud con la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA TIENDA DE CONVENIENCIA Y ALMACEN**, respecto del predio antes citado, el cual se conforma de una superficie de 170.18 metros cuadrados, con una construcción de 331.90 metros cuadrados por regularizar; a lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

1. Escritura Pública número 3,874-tres mil ochocientos setenta y cuatro, de fecha 4-cuatro de Julio del 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, en la cual se otorgan diversos poderes a favor del Señor Elpidio Carlos Rodríguez Gallardo, entre los cuales están: Poder General de Administración, Poder General para Pleitos y Cobranzas y Especiales para Querellas y Denuncias y Poder Especial, entre otros por parte de la sociedad denominada "Cadena Comercial Oxxo" S.A de C.V.
2. Escritura número 29,953-veintinueve mil novecientos cincuenta y tres, de fecha 17-diecisiete 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, la cual contiene el cambio de denominación de la empresa "Impulsora de Mercados en Sonora" S.A de C.V, por el de "Cadena Comercial Oxxo" S.A de C.V.
3. Escritura Pública número 36,715-treinta y seis mil setecientos quince, de fecha 13-trece de Julio del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado José Mauricio del Valle de la Garza, Titular de la Notaría Pública Número 139-ciento treinta y nueve con ejercicio en el Primer Distrito Registral, en la cual se otorgan poderes a diversas personas entre ellas a Luis Ángel Piña Fonseca, entre los cuales están: Poder Especial, Poder General para Pleitos y Cobranzas y Especial para Querellas y Denuncias, entre otros por parte de la sociedad denominada "Cadena Comercial Oxxo" S.A de C.V.
4. Contrato de Arrendamiento de fecha 18-dieciocho de Noviembre del 2014-dos mil catorce, celebrado entre Ernesto Marcos Giacomán, Patricio Emilio Marcos Giacomán, Emilio Esteban Marcos Giacomán, María del Carmen Lorena Marcos Giacomán, Mónica Lourdes Marcos Giacomán, Liliana María Marcos Giacomán, Shirley Alicia Touche Fares, Octavio Marcos Touche y Gustavo Adolfo Marcos Touche como el arrendador y la empresa denominada "Cadena Comercial Oxxo" S.A. de C.V. como la arrendataria; mismo que fue ratificado ante la fe del Licenciado Federico Lama Bremer, Corredor Público Número 35-treinta y cinco, en el Municipio de San Pedro Garza García, tomándose razón del mismo en el Acta número 359 de fecha 13-trece de Enero del 2015-dos mil quince, esto en relación al inmueble que nos ocupa.
5. Contrato de Arrendamiento de fecha 1-uno de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, celebrado entre Shirley Alicia Touche Fares como la arrendadora y Venta de Ropa y Blancos el Capricho, S.A de C.V. como el arrendatario.
6. Contrato de Subarrendamiento del inmueble ubicado en Avenida Juárez Norte No. 1148 esquina con calle Reforma, en el centro de Monterrey; de fecha 19-diecinueve de Junio del 2015-dos mil quince, celebrado entre Jesús Alejandro González Mena como el



- subarrendador y la empresa denominada "Cadena Comercial Oxxo" S.A DE C.V. como la subarrendataria; mismo que fue ratificado ante la fe del Licenciado José Luis Santiago Lama Noriega, Corredor Público Número 14-catorce, en el Municipio de San Pedro Garza García, tomándose razón del mismo en el Acta número 46,201 de fecha 7-siete de Julio del 2015-dos mil quince, siendo objeto del subarrendamiento celebrado entre ambas partes, solamente 4-cuatro cajones de estacionamiento del inmueble antes mencionado.
7. Escritura Pública número 1,620-mil seiscientos veinte, de fecha 20-veinte de Mayo del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Notario Público, Titular de la Notaria Publica número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, en la que se ocurre a proseguir la tramitación extrajudicial hasta concluir la testamentaria a bienes de la Señora Olivia Touche Fares Viuda de Marcos, en la cual se adjudica el 50% a favor de Octavio Marcos Touche y el 50% a Gustavo Adolfo Marcos Touche, del predio antes mencionado.
 8. Escritura Pública número 1,139-mil ciento treinta y nueve, de fecha 14-catorce de Noviembre de 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado Esteban González Ardines, Titular de la Notaria Publica número 21-veintiuno, con ejercicio en este Municipio de Monterrey; la cual contiene el Testamento Público Abierto que otorga Emilio Elías Marcos Marcos, donde se nombra como únicos y universales herederos de todos sus bienes a sus hijos Ernesto Marcos Giacoman, Patricio Emilio Marcos Giacoman, Emilio Esteban Marcos Giacoman, María del Carmen Lorena Marcos Giacoman, Mónica Lourdes Marcos Giacoman y Liliana María Marcos Giacoman, por partes iguales, y además se nombra como Albacea a Ernesto Marcos Giacoman.
 9. Escritura Pública número 7,113-siete mil ciento trece, de fecha 3-tres de Mayo del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público, Titular de la Notaria Publica número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; la cual contiene la Sucesión Testamentaria a bienes de Enrique Javier Marcos Marcos, que promueve la señora Shirley Alicia Touche Fares en su carácter de Única y Universal Heredera del Autor de la Sucesión y además albacea de dicha sucesión.
 10. Escritura Pública número 20,465-veinte mil cuatrocientos sesenta y cinco, de fecha 1-uno de Noviembre del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26-veintiséis, con ejercicio en el primer Distrito registral del Estado, la cual contiene la Sucesión Testamentaria Notarial a Bienes del señor Emilio Elías Marcos Marcos, y en la que se designa como Únicos y Universales Herederos a Ernesto Marcos Giacoman, Patricio Emilio Marcos Giacoman, Emilio Esteban Marcos Giacoman, María del Carmen Lorena Marcos Giacoman, Mónica Lourdes Marcos Giacoman y Liliana María Marcos Giacoman del predio que nos ocupa, quedando como albacea el señor Ernesto Marcos Giacoman.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracciones I y II, 191 fracciones V, 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, 290, 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 2 inciso b), 11, 12 fracciones II y III, 13, 14 fracciones II punto 2.3 y fracción III punto 3.20, Artículo 15 fracciones I y II, 16, 19 fracciones II, III y IV, 36, 39, 46, 49, 52, 53, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162 fracciones I a XV, 169 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 y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IX, 20, 25, 30, 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al 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, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona indicada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA**, es considerado como **PERMITIDO** y el uso para **3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS** se considera como **CONDICIONADO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con 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 urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES:** Los que en una zona determinada son 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 aquél uso o destino de mayor porcentaje; II.- **CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

III.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el artículo 19, contempla para los usos del suelo condicionados para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las Obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección civil o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU), zona de Servicios y Comercio (CS), Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".

IV.- Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos indicados en el Considerando anterior, se tiene que, conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **CAI-Corredor de Alto Impacto**, por lo tanto, para éste serán aplicables únicamente las fracciones II, III y IV, mismos que se subsanan de la siguiente manera: **II. Contaminación:** En el presente caso, la Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio LTA-444/2015, de fecha 25-veinticinco de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitió dictamen en el cual se indican los lineamientos en materia ambiental a respetar, mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución. **III. Impacto Vial:** La antes Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DT/V/682/2015, de fecha 28-veintiocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, en el cual considera factible el proyecto desde el punto de vista vial, condicionado al cumplimiento de las recomendaciones indicadas en dicho oficio, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **IV. Seguridad:** La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. DPC/1835/15-M, Expediente No. PC/1735/12/15. Tarjeta Folio No. 1180/15-M, de fecha 25-veinticinco de Agosto del 2015-dos mil quince, emite dictamen otorgando los lineamientos en materia de Protección Civil para Tienda de Conveniencia y Almacén, ubicado en la Avenida Francisco I. Madero No. 117, Zona Centro, identificado con el expediente catastral 01-016-005.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 331.90 metros cuadrados, distribuidos en dos niveles conforme a lo siguiente: Planta Baja, con una construcción de 165.95 metros cuadrados, se encuentra el área de ventas, área de cajas, cuarto frío, bodega, cuarto de basura, escaleras y baño. En la Planta Alta, con una construcción de 165.95 metros cuadrados, se encuentran el almacén.

VI.- Visto que el predio en cuestión, se encuentra ubicado en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, inserto en un Corredor de Alto Impacto, es aplicable lo establecido en el Artículo 45 BIS, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, el cual a la letra dice: *“Los predios ubicados frente a vialidades subcolectores o de mayor jerarquía, que sean clasificados como Corredor Urbano dentro del Plan, podrán tener además de los usos, densidades y lineamientos señalados para cada uno de ellos, los establecidos para la zona en la que se encuentren ubicados, conforme a las categorías establecidas en la zonificación secundaria contenida en el Plan”*. Por lo tanto, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en dicho Plan, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como CS-Comercio y Servicios, la cual está Libre de Lineamientos, por lo que tomando en cuenta lo indicado en el presente considerando, y que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la citada zona, no le es exigible cumplir con los lineamientos urbanísticos.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al Plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro, para el giro de Tienda de Conveniencia requiere 01-un cajón por cada 25 metros cuadrados de unidad básica de servicio y para el giro de Almacén requiere 01-un cajón por cada 400 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo cual analizado el proyecto, de un área de servicio de Tienda de Conveniencia de 85 metros cuadrados, resultan 3-tres cajones requeridos y para el área de 196.64 metros cuadrados de Almacén resulta 1-un cajón requerido, dando un total de 4-cuatro cajones requeridos; ahora bien, tomando en cuenta lo establecido en el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual establece lo siguiente: *“En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes: I. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía, II. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado; por lo que el proyecto presentado soluciona dicha normatividad con 04-cuatro cajones de estacionamiento, en los lotes ubicados en la Avenida Benito Juárez esquina con Reforma, lo cual acredita mediante contrato de arrendamiento de fecha 19-diecinueve de Junio del 2015-dos mil quince, ratificado ante la fe del Licenciado José Luis Santiago Lama Noriega, Corredor Público Número 14-catorce, con ejercicio en el Municipio de San Pedro Garza García, tomándose razón del mismo dentro del Acta Fuera de Protocolo bajo el número 46,200/2015 de fecha 7-siete de Julio del 2015-dos mil quince; el cual fuera celebrado entre Jesús Alejandro González Mena, como subarrendador y Cadena Comercial Oxxo S.A de C.V como subarrendatario, por un término de 5-cinco años.*

VIII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 23-veintitrés de Septiembre del 2015-dos mil quince, se hace constar que el uso actual del inmueble es Tienda de Conveniencia.

IX.- La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. DPC/1835/15-M, Expediente No. PC/1735/12/15, Tarjeta Folio No. 1180/15-M de fecha 25-veinticinco de Agosto del 2015-dos mil quince, emite dictamen otorgando los lineamientos en materia de protección civil para Tienda de Conveniencia y Almacén, a ubicarse en la Avenida Francisco I. Madero No. 117, Zona Centro de Monterrey, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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 cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-444/2015, de fecha 25-veinticinco de Septiembre del 2015-dos mil quince, emite 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.

XI.- En base al artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la anteriormente denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DT/V/682/2015, de fecha 28-veintiocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los

documentos y plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XII.- El interesado acompaña Peritaje Estructural (Revisión Estructural) elaborado por el Ing. Emilio Gonzales Saucedo con Cedula Profesional No. 2346362, mediante el cual señala entre otras cosas, que el inmueble ubicado sobre la av. Juárez esquina con Madero en el centro de Monterrey, el edificio no presenta deficiencias en su diseño estructural que impidan que sea adecuado como una tienda de conveniencia OXXO, es decir, se estima un buen compartimiento estructural del edificio en condiciones normales de carga sin poner en riesgo alguno para las personas que trabajen o tengan actividad dentro del inmueble; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

XIII.- El interesado acompaña escrito con número de oficio DOCINL-192/15 de fecha 3-tres de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Delegación del Centro del INAH-Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León, mediante el cual, en relación al inmueble ubicado en la Avenida Francisco I. Madero No. 115 y 117 esquina Juárez y Colegio Civil en la Zona Centro e identificado con el número de expediente catastral 01-016-005, informa lo siguiente: *"Informo a usted que el INMUEBLE que se presenta NO forma parte de los catálogos INAH-CONARTE, ni cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar. Por lo que no tenemos inconveniente en lo solicitado"*.

XIV.- En fecha 15-quince de Abril del 2015-dos mil quince, se emite alineamiento vial, por parte de la antes llamada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Avenida Francisco I. Madero, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. b) Para la Avenida Benito Juárez, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. c) En la esquina formada por la intersección de éstas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros. En los estudios de vialidad SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Sólo en el ochavo)

XV.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y dado que de acuerdo al artículo 3 fracción VI y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, la construcción conforme a sus características es considerado como Tipo 4b, acompaña Estudio de Revisión Estructural, realizado por "EDIFICACIONES 26'S" S.A DE C.V, a través del Ingeniero Emilio González Saucedo, con cédula profesional 2346362, para el inmueble ubicado en la Avenida Francisco I. Madero No. 117, Zona Centro, con expediente catastral 01-016-005. Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA TIENDA DE CONVENIENCIA Y ALMACEN**, para el predio ubicado en la **AVENIDA FRANCISCO I. MADERO No. 117, ZONA CENTRO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **01-016-005**, el cual tienen una superficie de 170.18 metros cuadrados, con una construcción de 331.90 metros cuadrados por regularizar.

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

- 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.).
- 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.
- Deberá de respetar el uso de edificación para **TIENDA DE CONVENIENCIA Y ALMACEN**, en el predio en cuestión.
- 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), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario

quedará sin efectos la presente autorización.

- e) 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.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) 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.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 4-cuatro cajones de estacionamiento como mínimo que requiere el proyecto.
- j) 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.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- m) 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.

B) En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección Municipal de Protección Civil en el escrito con número de oficio No. DPC/1835/15-M, Expediente No. PC/1735/12/15, Tarjeta Folio No. 1180/15-M de fecha 25-veinticinco de Agosto del 2015-dos mil quince, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; 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 cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/682/2015, de fecha 28-veintiocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, y que consiste en lo siguiente:

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de 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 Av. Francisco I. Madero, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b. Para la Av. Benito Juárez, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c. En la esquina formada por la intersección de éstas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.
Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo)
- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) El proyecto propone resolver su demanda de cajones de estacionamiento en un predio ubicado en la esquina de la Av. Benito Juárez y Reforma, a menos de 100 metros de distancia. Al respecto se hacen las siguientes observaciones:
El proyecto podrá resolver su requerimiento de cajones de estacionamiento en otro predio de conformidad con el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que "En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes.

II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía;

IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado; y

V. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio."

Por lo que el Desarrollador queda condicionado a presentar el contrato de arrendamiento y colocar los señalamientos respectivos de acuerdo a lo señalado en el citado artículo.

- 4) 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.
- 5) Debido a las Características físicas del Desarrollo, queda condicionado a manejar sus suministros fuera de los horarios de máxima demanda vehicular, debiendo realizar estos por las noches.
- 6) Deberá acatar lo establecido por el Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey 2011 (artículo 42, inciso III) que a la letra dice: "queda prohibido en la vía pública realizar maniobras de carga y descarga sin la autorización de la Autoridad Municipal de Vialidad y Tránsito".
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) 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 Ambiental, deberá cumplir lo indicado en el oficio LTA-444/2015, de fecha 25-veinticinco de Septiembre del 2015-dos mil quince emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Generales

1. Las maniobras de carga y descarga deberán realizarse en área para tal fin dentro de la propiedad.
2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
3. 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

4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. 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.

11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
13. 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

14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
16. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
17. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
18. 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

19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
20. 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.
21. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
22. 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.
23. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
24. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

25. Debido a que de acuerdo al plano presentado a esta dependencia el proyecto está libre de área jardinada por lo que queda exento del arbolado en esta área. En cuanto al estacionamiento deberá de contar con 1-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 02-dos árboles, (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

26. 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.
27. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

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

QUINTO: La Licencia de 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.



2/1/14



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 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 apereibiramiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 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 de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León y Director de Control Urbano.



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

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

SCS / EAM / jhcc

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

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE _____
FIRMA _____
NO. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE _____
FIRMA _____



