



Oficio No. SEDUE 7382/2018
Expediente Administrativo L-000243-17

INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA SERVICIOS GASOLINEROS DE MÉXICO, S. A. DE C. V. DOMICILIO: CALLE 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 21-veintiún días del mes de junio del año 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-000243-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 17-diecisiete de julio del 2017-dos mil diecisiete, por el C. ~~Adán~~ **Gilberto García Cardoso**, Apoderado General de la sociedad denominada **SERVICIOS GASOLINEROS DE MEXICO S.A. DE C.V.** en su carácter de arrendataria del predio ubicado en la **AVENIDA PASEO DE LOS LEONES S/N** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **81-000-160**; por la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA GASOLINERA, Y TIENDA DE CONVENIENCIA**, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 3,300.14 metros cuadrados, en la que se pretende realizar una construcción de obra nueva de 556.18 metros cuadrados, para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

1. Escritura Pública número 681- seiscientos ochenta y uno de fecha 18-dieciocho de febrero de 1970-mil novecientos setenta, pasada ante la fe del Licenciado Joel Villanueva Vidaurri, Titular de la Notaría Pública Número 23- veintitrés con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado con residencia en este Municipio, relativa a la constitución de la persona moral denominada **FOMENTO DEL NORTE S.A.**
2. Escritura Pública número 17,956-dieciséis mil novecientos cincuenta y seis de fecha 19-diecinueve de septiembre de 1994- mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en esta Ciudad, relativa a la constitución de la persona moral denominada **GRUPO VISAGAS S.A. DE C.V.**
3. Escritura Publica número 18,907-dieciocho mil novecientos siete, de fecha 13-trece de julio de 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en este Municipio, relativa a la Protocolización del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada en fecha 05-cinco de julio de 1995- mil novecientos noventa y cinco, en la que se acordó entre otras cosas, el cambio de denominación social de **GRUPO VISAGAS S.A. DE C.V.** por la de **SERVICIOS GASOLINEROS DE MEXICO, S.A. DE C.V.**
4. Escritura Publica número 543-quinientos cuarenta y tres, de fecha 29-veintinueve de diciembre del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Vicente Guillermo de Jesús Guerra Guzmán, Notario Público Suplente Adscrito a la Notaria Pública número 04-cuatro de la que es Titular la Licenciada Silvia María Gabriela Guerra Velázquez, con ejercicio en este Primer Distrito en el Estado, relativa a la Protocolización del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada en fecha 30-treinta de septiembre del 2004-dos mil cuatro, en la que se acordó entre otras cosas, la

804

012533



transformación de **FOMENTO DEL NORTE** de su régimen de **SOCIEDAD ANÓNIMA** por el de **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y la designación de Delegado Especial al C. Bernardo F. Sada Alanís.

5. Escritura Pública número 4,236-cuatro mil doscientos treinta y seis, de fecha 15-quince de marzo del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, mediante la cual los señores Eligio Rogelio Ibarra Ruiz y Mario Alberto Ancira García, representantes de **FOMENTO URBANO DE MONTERREY S.A. DE C.V.** y los señores Manuel F. Sada Alanís y Bernardo F. Sada Alanís, representantes de **FOMENTO DEL NORTE S.A. DE C.V.**, por la cual celebran un Convenio de División de Copropiedad de Bienes Inmuebles, respecto del inmueble identificado con el número de expediente catastral 81-000-012, con superficie de 400,000.00 metros cuadrados, el cual se parcela en 02-dos porciones de la siguiente manera: polígono marcado como "D1", con una superficie de 200,000.00 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral 81-000-012, quedando como propietario **FOMENTO URBANO DE MONTERREY S.A. DE C.V.** y polígono marcado como "D2" con una superficie de 200,000.00 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral **81-000-088**, quedando como propietario **FOMENTO DEL NORTE S.A. DE C.V.**
6. Contrato de Arrendamiento de fecha 11-once de agosto del 2014-dos mil catorce, celebrado por los CC. Manuel F. Sada Alanís y Bernardo F. Sada Alanís en representación de **FOMENTO DEL NORTE S.A. DE C.V.**, en carácter de arrendador, y por el C. Ing. Adán Gilberto García Cardoso en representación de **SERVICIOS GASOLINEROS DE MEXICO, S.A. DE C.V.**, en su carácter de arrendataria; mismo que fue ratificado en fecha 25-veinticinco de agosto del 2014-dos mil catorce, ante la fe del Licenciado José Luis Santiago Lama Noriega, Corredor Público número 14-catorce; tomándose razón del mismo bajo el Acta número 45,196-cuarenta y cinco mil ciento noventa y seis; respecto del inmueble que nos ocupa.
7. Escritura Pública número 38,705, de fecha 23-veintitrés de noviembre 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 con ejercicio en el Primer Distrito Registral, por medio de la cual la persona moral denominada **SERVICIOS GASOLINEROS DE MEXICO, S.A. DE C.V.** otorga diversos poderes entre otros, al C. Adán Gilberto García Cardoso; mismo que fue presentado en copia Certificada de fecha 11-once de Diciembre de 2015-dos mil quince, ante la fe del Licenciado Federico Lama Bremer, Corredor Público Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en San Pedro Garza García, N. L., tomándose razón del mismo bajo el Acta número 2,566-dos mil quinientos sesenta y seis de fecha 11 once de diciembre del 2015-dos mil quince.

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

ANTECEDENTES

Anexa Copia simple de instructivo y plano de fecha 24-veinticuatro de junio del 2011-dos mil once, con oficio 1858/2011/SEDUE, dentro del expediente administrativo No. **S-104/2011**, por medio de los cuales la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Subdivisión en 03-tres porciones, del predio con superficie de 200,000.00 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral 81-000-088, para quedar como sigue: **Polígono 1 con una superficie de 186,279.05 metros cuadrados**, Polígono 2 con una superficie de 9,265.77 metros cuadrados y Polígono 3 con una superficie de 4,455.18 metros cuadrados, colindantes a la Avenida Leones, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano cumbres Poniente, del Municipio de Monterrey, N.L.; La cual fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 4099, volumen 105, Libro 82, sección auxiliar, Unidad Monterrey con fecha 25-veinticinco de agosto del 2011-dos mil once.

Anexa Copia simple de instructivo y plano de fecha 11-once de julio del 2013-dos mil trece, con oficio 503/2013/DIFR/SEDUE, dentro del expediente administrativo y expediente administrativo No. **S-062/2013**, por la cual, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Subdivisión en 03-tres porciones, del predio con superficie de 186,279.05 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral 81-000-088, para quedar como sigue: Polígono 4 con una superficie de 174,6010.64 metros cuadrados, Polígono 5 con una superficie de 8,377.27 metros cuadrados y

Sada Alanís



Polígono 6 con una superficie de 3,300.14 metros cuadrados, colindantes a la Avenida Leones, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano cumbres Poniente, del Municipio de Monterrey, N.L. La cual fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 3007, volumen 111, Libro 61, sección auxiliar, Unidad Monterrey con fecha 29-veintinueve de mayo del 2014-dos mil catorce.

Anexa una copia simple de Instructivo de fecha 28-veintiocho de octubre del 2017-dos mil diecisiete con número de oficio SEDUE 2642/2014, bajo el No. de expediente **L-311/2014**, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en la cual se aprobó la Licencia de Uso de Suelo para **Tienda de Conveniencia y Gasolinera**, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Paseo de los Leones, e identificado con el número de expediente catastral **81-000-160** y una superficie de **3,300.14 metros cuadrados**.

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 y X, 203, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 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 c), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II puntos 2.3 y 2.4, 15 fracción I y II, 16, 19 fracciones II, III, y IV, 36, 38, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 72, 73, 102, 103, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5 fracción I a XVI, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción II, 30, 33, 40, 41 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 Y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Una vez revisados los documentos, datos e información anexa al expediente en cuestión y que fueron allegados por el propietario, resulta dable señalar que en el presente caso no se presentó un documento oficial idóneo que compruebe o avale que el predio en cuestión forme parte de un fraccionamiento autorizado; toda vez que en el caso concreto, el predio de mérito no pertenece, ni forma parte, ni está integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, por lo que resulta aplicable lo que establece la disposición del Artículo 203 de la **Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León**, que a la letra señala: "**Artículo 203. En Construcciones para nuevas Edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del municipio conforme a lo siguiente: a) Los predios habitacionales, cederán el 17%-diecisiete por ciento del área vendible, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente. b) Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7%-siete por ciento del área vendible. Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.**" En el presente caso se solicita un uso no habitacional, por lo que aplica lo establecido en el inciso b) de la Ley antes invocada y la parte solicitante optó por el pago.

8014



Ahora bien, el predio en cuestión, identificado con el número de expediente catastral (70) 81-000-160 cuenta con una superficie de 3,300.14 metros cuadrados, dentro de la cual se contempla un área de afectación vial de 1,269.44 metros cuadrados por lo que considerando lo señalado en el artículo 201 fracciones VI y IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, dicha superficie se le resta a la total del predio, resultando un área total de 2,030.70 metros cuadrados a la cual se aplica el 7%-siete por ciento que equivale a 142.149 metros cuadrados, que multiplicados por el valor comercial por metro cuadrado, que de acuerdo al avalúo comercial expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, que es de \$3,753.89 (tres mil setecientos cincuenta y tres pesos, 89/100 M. N.), resulta la cantidad total de \$ 533,611.70 (quinientos treinta y tres mil seiscientos once pesos, 70/100 M. N.), presentando el solicitante comprobante del recibo de pago con folio No. **3010000051581 de fecha 01-primer de junio del 2018-dos mil dieciocho, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey**, por concepto de pago del 7% por la cantidad antes mencionada.

III.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 28-veintiocho de octubre del 2017-dos mil diecisiete con número de oficio SEDUE 2642/2014, bajo el No. de expediente **L-311/2014**, el cual fue descrito en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización de uso de suelo para **TIENDA DE CONVENIENCIA Y GASOLINERA**, en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 140, con fecha 04 de noviembre del 2011, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE**, en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **2.4.1 GASOLINERAS** es considerado como **CONDICIONADO** y el uso de **2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA** es considerado como **PERMITIDO**, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", resultando viable entrar al estudio de la presente solicitud.

IV.- Ahora bien, es relevante destacar que al entrar al estudio del uso solicitado para **GASOLINERA** en el predio que nos ocupa, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, al ser un uso condicionado, debe dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual a la letra dice: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cinco 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, suelo, 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 por 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 del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será



determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

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

V.- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que, conforme a dicho Plan, el predio se encuentra en una zona indicada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por lo tanto, solo le son aplicables los Requerimientos **II, III y IV**, los cuales se cumplen de la siguiente manera:

Requerimiento II.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, emitió oficio **2806/2017**, dentro del expediente **LTA-000292/2017**, de fecha 02-dos de agosto del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala **lineamientos en materia ambiental**, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución y a los cuales deberá dar cabal cumplimiento.

Requerimiento III.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, deberá cumplir con las recomendaciones indicadas en el **oficio No. DE/DTU/V/612/2017**, de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2017-dos mil diecisiete, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución, y en el que se determina que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial.

Requerimiento IV.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio No. DPCE-SAP-J/R-167/2017, de fecha 07-siete de julio del 2017-dos mil diecisiete, documento a la solicitud para la emisión de recomendaciones a implementar como **Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad, como “Acción Preventiva” para la “Gestión de Riesgos”**, en el establecimiento que nos ocupa, para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, que se realice la inspección 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 que, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 556.18 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	M2 Por construir	M2 totales	Descripción
Planta Baja	556.18	556.18	Cuenta con las siguientes áreas: Área de tienda de conveniencia, servicios sanitarios hombres y mujeres, bodega de limpios, cuarto eléctrico, cuarto de máquinas, oficina, servicio sanitario empleados, gasolinera y estacionamiento descubierto para 10-diez cajones y área verde.
Total	556.18	556.18	

VII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total 3,300.14 metros cuadrados en la cual se tiene un área de afectación vial de 1,269.44 metros cuadrados, quedando una superficie a analizar de 2,030.70 metros cuadrados: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (1,523.025 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.27 (556.18 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.50** (7,107.45 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.27 (556.18 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) **0.15** (304.605 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (307.15 metros cuadrados); y **Área Libre** de **0.25** (507.675 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.73 (1,474.52 metros cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: 10 niveles, y el proyecto presenta 1 nivel; con una

Pa



altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 4.90 metros lineales, en el área de Gasolinera y 4.38 metros lineales para el área de Tienda de Conveniencia, medidos de nivel de piso terminado al nivel superior de losa por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 853/18, de fecha 28-veintiocho de mayo del 2018-dos mil dieciocho, indica que es factible la altura prevista de 4.90 metros lineales, en el área de Gasolinera y 4.38 metros lineales para el área de Tienda de Conveniencia, medidos de nivel de piso terminado al nivel superior de losa, considerando que no excede la altura máxima permitida en esa zona.

VIII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres Poniente, de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
Tienda de Conveniencia	1- Cajón /15.00 m2	$116.00/15= 8$	09- cajones	Si cumple
Gasolinera	1-cajón/200.00 m2	$226.00/200=1$		
TOTAL		09- cajones		

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base al área efectiva de la actividad solicitada.

IX.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 26-veintiseis de julio de 2017-dos mil diecisiete, se pudo constatar que en el predio que nos ocupa se encuentra baldío y sin uso. Aun no se inició con trabajo de construcción alguno.

X.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio No. DPCE-SAP-J/R-167/2017, de fecha 07-siete de julio del 2017-dos mil diecisiete, emitió dictamen en el cual otorga las **Medidas de Prevención de Riesgos de Seguridad, como "Acción Preventiva" para la "Gestión de Riesgos"**, para el establecimiento que nos ocupa, para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, que se realice la inspección y el cual esté sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XI.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 2806/2017 y número de expediente administrativo LTA-000292/2017 de fecha 02-dos de agosto del 2017-dos mil diecisiete, 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.

XII.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano de Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VI, del citado Reglamento, en el que determina de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (4 b), acompaña lo siguiente:

- Memoria de Cálculo Estructural, realizada por La empresa JESA ARQUITECTURA E INGENIERIA y firmada por el Ingeniero Jesús Javier Cardona Herrera, con número de cedula profesional 759189, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 08-ocho de febrero del 2018-dos mil dieciocho, anexo al mismo.

J. C. R.

- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha enero del 2018-dos mil dieciocho, realizado por la empresa ESTUDIOS ESPECIALIZADOS DE MECANICA DE SUELOS, S.A. DE C.V. y firmado por el Ingeniero Luis Armando Jiménez Rodríguez con número de cédula profesional 1825655, en relación al predio que nos ocupa.
- Estudio Geológico, realizado por el Ingeniero Geólogo Juan Enrique Valdés Vigil, con número de cedula profesional 8460104, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 24-veinticuatro de abril del 2018-dos mil dieciocho, anexo al mismo.
- Estudio Hidrológico e Hidráulico, realizado por la empresa PROYECTOS DE INGENIERIA HIDRAULICA E HIDROLOGÍA SUPERFICIAL, y firmado por el Ingeniero Ricardo Vázquez Esparza, con número de cedula profesional 1886060, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 23- veintitrés de abril del 2018-dos mil dieciocho, anexo al mismo.
- Estudio de Impacto Vial, realizado por la empresa ER CODI, CONSTRUCCIÓN Y DISEÑO, y firmado por el Ingeniero Fermín Santillán Delgadillo, con número de cedula profesional 7616485, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 23- veintitrés de abril del 2018-dos mil dieciocho, anexo al mismo.

XIII.- Acompaña Carta Responsiva de fecha 02-dos de febrero del 2017-dos mil diecisiete, firmada por la Arquitecta María del Carmen Rodríguez Jiménez, con cedula profesional número 4308345 en la cual se manifiesta como Director Responsable de la construcción a realizarse en el predio identificado con el número de expediente catastral 81-000-160.

XIV.- De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes.

- Mediante oficio número DPT/E/030/FEBRERO/2018 de fecha 08-ocho de marzo del 2018-dos mil dieciocho, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo, mecánica de suelos y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número DPTDU/V/612/2017 de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información, presentada por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.
- Mediante oficio No. DPTDU/H 084/2017 de fecha 02-dos de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen técnico en materia de drenaje pluvial, en el cual concluye que el proyecto es factible siempre y cuando cumpla con las recomendaciones indicadas en dicho dictamen.
- Mediante oficio número DPTDU/G027/2017 de fecha 02-dos de agosto del 2017-dos mil diecisiete emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, otorgando el citado dictamen factible, siempre y cuando cumpla con las observaciones, obligaciones y lineamientos considerados en el cuerpo del mismo, con el fin de garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los estudios presentados.

XV.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, emitió Alineamiento Vial en fecha 11-once de mayo del 2016-dos mil dieciséis, respecto al predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones s/n de esta



Ciudad, e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 81-000-160, en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, debiendo respetar lo siguiente:
a) Para la Av. Paseo de los Leones, deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje de la calle hacia el predio.

XVI.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil de fecha 29-veintinueve de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emitida por MAPFRE, México, S.A. con vigencia del 01-primer de enero del 2018-dos mil dieciocho al 01-primer de enero del 2019-dos mil diecinueve.

XVII.- El solicitante presenta oficio No. 139.04.1.-0936(16) de fecha 15-quince de agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales, por medio del cual autorizó el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 16.353 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado DESARROLLO HABITACIONAL Y COMERCIAL PLAZA CUMBRES DEL SOL, con ubicación en el municipio de Monterrey, Nuevo León, señalando las condicionantes y términos que deberá cumplir en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.

XVIII.- La Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos, Unidad de Gestión, Supervisión, Inspección y Vigilancia Comercial a través de la Dirección General de Gestión Comercial, mediante oficio No. ASEA/UGSIV/DGGC/1901/2016, de fecha 27-veintisiete de mayo del 2016-dos mil dieciséis, determina PROCEDENTE la realización del proyecto Estación de Servicio y tienda de conveniencia "Cumbres del Sol", respecto al predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leonés s/n de esta ciudad, señalando las condicionantes y términos que deberá cumplir, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.

XIX.- La Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos, Unidad de Gestión, Supervisión, Inspección y Vigilancia Comercial mediante oficio No. ASEA/UGSIV/DGGC/7339/2017, de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2017-dos mil diecisiete, otorgó la ampliación de plazo de 1 año para la preparación del sitio y construcción del proyecto, Estación de Servicio y tienda de conveniencia "Cumbres del Sol, a realizarse en el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones s/n de esta Ciudad, señalando las condicionantes y términos que deberá cumplir por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.

XX.-Reporte de Evaluación Técnica número 04AI-SM-ES-01-IF-F.61718-007 y Planos realizado y sellados por el Instituto Mexicano del Petróleo, Dirección de Servicios de Ingeniería, Gerencia de Servicios en Ingeniería Región Centro-Norte, Gerencia de Ingeniería Conceptual y Básica y Gerencia de Ingeniería de Detalle con reporte de evaluación técnica No. 04AI-SM-ES-01-IF-F.61718-007, de fecha 16-dieciseis de febrero del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual se otorga el visto bueno con resultado satisfactorio, en referencia a la evaluación técnica del diseño de estaciones de servicio conforme a todos los incisos del numeral 5 de la NOM-EM-001-ASEA-2015, respecto al predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones s/n de esta ciudad, e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 81-000-160.

Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

809

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA GASOLINERA Y TIENDA DE CONVENIENCIA** en el inmueble ubicado en la **AVENIDA PASEO DE LOS LEONES S/N** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **81-000-160**, el cual cuenta con una superficie total de 3,300.14 metros cuadrados en la que se pretende una construcción de obra nueva de 556.18 metros cuadrados.

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

- A)** Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- B)** La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C)** Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: *"La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ... Fracción III.- De 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción- 2 años"* Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 556.18 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **02-DOS AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- D)** Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
- 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.

- g) 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.
- h) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- i) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- j) Se le hace del conocimiento 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, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- k) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- l) 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.
- m) 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.
- n) No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

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

F) 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.
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación de **TIENDA DE COVENIENCIA Y GASOLINERA**, en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los 09-nueve cajones de estacionamiento requeridos como

S. A. P.

mínimo para el uso solicitado con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

5. 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.
6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
7. 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.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. 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.
10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
11. 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.

- G)** Deberá respetar y dar cumplimiento a lo indicado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio No. DPCE-SAP-J/R-167/2017, de fecha 07-siete de julio del 2017-dos mil diecisiete, en el cual otorga las Medidas de Prevención de Riesgos Y de Seguridad, como "Acción Preventiva" para la "Gestión de Riesgos", para el establecimiento que nos ocupa, por lo que, está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- H)** Deberá respetar y dar cumplimiento a lo indicado por la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales mediante oficio No. 139.04.1.-0936(16) de fecha 15-quince de agosto del 2016-dos mil dieciséis en el cual autorizó el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 16.353 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado **DESARROLLO HABITACIONAL Y COMERCIAL PLAZA CUMBRES DEL SOL**, con ubicación en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, señalando las condicionantes y términos que deberá cumplir en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.
- I)** Deberá cumplir con lo indicado por la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos, Unidad de Gestión, Supervisión, Inspección y Vigilancia Comercial mediante oficio No. ASEA/UGSIV/DGGC/1901/2016, de fecha 27-veintisiete de mayo del 2016-dos mil dieciséis, en el cual determina PROCEDENTE la realización del proyecto Estación de Servicio y Tienda de Conveniencia "Cumbres del Sol" respecto al predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones s/n de esta Ciudad, señalando las condicionantes y términos que deberá cumplir, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.
- J)** Deberá cumplir con lo indicado por la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos, Unidad de Gestión, Supervisión, Inspección y Vigilancia Comercial mediante oficio No. ASEA/UGSIV/DGGC/7339/2017, de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2017-dos mil diecisiete, en el cual otorgó la ampliación de plazo de 1 año para la preparación del sitio y construcción del proyecto, Estación de Servicio y tienda de conveniencia "Cumbres del Sol, a realizarse en el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones s/n

de esta ciudad, señalando las condicionantes y términos que deberá cumplir, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.

K) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/030/FEBRERO/2018 de fecha 08-ocho de marzo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo, mecánica de suelos y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colindan con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

L) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/612/2017 de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base a la información presentada por el interesado, siendo 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 ésta Secretaría.
a) Para la Av. Paseo de los Leones, deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje de la calle hacia el predio.
Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
2. El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Paseo de los Leones, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.
3. El proyecto deberá resolver su demanda 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. De acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.

- Se podrán considerar hasta un 25 % de los cajones requerido para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros. Así mismo, se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a éstos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
5. Los accesos vehiculares a las zonas de carga de combustible y a la zona de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
 6. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90º con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros libres para realizar maniobras vehiculares, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
 7. A fin de evitar que se generen filas vehiculares que puedan salir a la vía pública, el proyecto queda obligado a cumplir con lo siguiente:
 - a) Los encargados de la gasolinera deberán mantener personal suficiente para distribuir a los usuarios en los 8 puntos de carga de combustible, ya que no se deben generar filas vehiculares que obstruyan a la vía pública.
 - b) Con respecto a las pipas de suministro de combustible, y considerando el espacio disponible para esta maniobra, el proyecto queda condicionado a que la descarga de las pipas se realice en horas de baja demanda vehicular, dado que los 8 puntos de carga de combustible deben estar hábiles durante las horas que existan mayor demanda de combustible.
 - c) Considerando que la pipas de suministro de combustible son vehículos de carga pesada de acuerdo al artículo 4 del Reglamento de Tránsito y Vialidad de Monterrey (Tienen capacidad de carga mayor a 3.5 toneladas o una longitud de 6.5 metros o más), de conformidad con el artículo 37 del mismo Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, deberán solicitar los permisos correspondientes para su tránsito en la zona.
 - d) El proyecto debe manejar su zona de descarga de combustibles de manera que su ubicación no afecte la funcionalidad de los accesos y salidas vehiculares.
 - e) La forma de operar de los vehículos de suministro de combustible (pipas) deberá ser tal que garantice en todo momento que sus maniobras vehiculares las realicen totalmente dentro del predio. Queda prohibido realizar maniobras vehiculares de reversa en la vía pública.
 8. Respecto al estacionamiento ubicado colindante a la tienda de conveniencia, se hacen las siguientes observaciones:
 - a) 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.
 - b) Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.00 metros de longitud.
 - c) Queda prohibido el realizar maniobras de Carga y Descarga obstaculizando la circulación vehicular.
 9. 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.
 10. 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.
 11. 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
- M) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 2806/2017 y número de expediente administrativo LTA-000292/2017, de fecha 02-dos de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

Durante la etapa de construcción. -

1. En cuestión de las etapas de selección del sitio y construcción, el proyecto se desarrollará de acuerdo a lo señalado en el Considerando IX del Oficio ASEA/UGSIVC/DGGC/1901/2016.
2. Presenta oficio de ampliación de plazo de 1 año para la preparación del sitio y la construcción del proyecto (Oficio ASEA/UGSIVC/DGGC/7339/2016).
3. Al término de la vida útil del proyecto, deberá realizar el desmantelamiento de toda la infraestructura que se encuentre presente en el polígono del proyecto, así como la demolición de las construcciones existentes, dejando el predio libre de residuos de todo tipo (sobre todo de hidrocarburos) y regresando en la medida de lo posible a las condiciones iniciales en las que se encontraba el sitio.
4. El horario de las actividades 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.
5. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
9. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
11. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
16. 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.
17. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación. -

Generales

18. En cuestión de las etapas de operación y mantenimiento, el proyecto se desarrollará de acuerdo a lo señalado en el Considerando IX del Oficio ASEA/UGSIVC/DGGC/1901/2016.
19. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental

S. a 14

- modalidad Particular (MIA-P) del proyecto denominado **Estación de Servicio y tienda de conveniencia "Cumbres Sol"**.
20. Deberá presentar un Dictamen Técnico Vigente emitido por Protección Civil del Estado, en donde se evalúa la instalación y operación en general del establecimiento.
 21. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
 22. 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

23. 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.
24. 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 en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB(A) 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas.
25. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
26. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en vía pública.

Contaminación del Suelo

27. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
28. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
29. 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.
30. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
31. 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

32. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

33. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
34. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
35. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
36. 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

37. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT.
38. 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.
39. 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.
40. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
41. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

42. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-775-16 el cual fue resuelto con la reposición de 82-ochenta y dos árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
43. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 06-sies árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 05-cinco árboles), por lo que deberá de arborizar en total la cantidad de 11-once árboles encinos de 5.0 cm (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

44. 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.
45. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

N) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 192/2016 de fecha 17-diecisiete de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante y al Estudio Hidrológico-Hidráulico, firmado por el Ingeniero Ricardo Vázquez Esparza, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:

La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico realizado por P.I.H.H.S. Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial y firmado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza (Cédula 1886060) con fecha de julio del 2015, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades

De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:

- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

J. O. R.

Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción.

Además, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.

El Predio se encuentra con una zona de Riesgo Hidrológico Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa), sin embargo, deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico - hidráulico, ya que al oriente del predio en estudio se encuentra un escurrimiento natural.

- O) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G 077/2017 de fecha 02-dos de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

Con base en la información recabada en campo y a la documentación de referencia descrita, se considera que no existe riesgo de carácter geológico en el sitio donde se construirá el inmueble, ni para los vecinos ni sus alrededores.

DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE A LOS ARTICULOS 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 68, 71, 74, 75, 87, 110, 116, 118, 119 Y 134 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY ASI COMO LO MENCIONADO EN LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN RESPECTO A LOS RIESGOS GEOLOGICOS - GEOTECNICOS QUE PUDIÉSEN PRESENTARSE AL MOMENTO DE REALIZAR LOS TRABAJOS CONSTRUCTIVOS.

TERCERO: 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.

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

QUINTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir 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.

SEXTO: 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 y 387 fracción IV 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.

SEPTIMO: 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 CC. Secretario y Director de Control Urbano 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 LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SGS / EAM / Kama

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

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

NO. DE GAFETE _____