



Oficio Número: 6426/SEDUE-2018
Expediente Administrativo L-000367-2017

INSTRUCTIVO

**C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL
"ARRENDAMIENTOS Y ACTIVIDADES MERCANTILES S.A. DE C.V."**

**DOMICILIO: AVENIDA LEONES No. 2750, LOCAL 9,
COLONIA CUMBRES, MONTERREY, NUEVO LEON.**

Presente.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 06-seis días del mes de marzo del año 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000367-2017**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 06-seis días del mes de Octubre del año 2017-dos mil diecisiete, por el **C. Adrián Gerardo Sánchez Benavides**, en su carácter de Apoderado Legal de la Sociedad **"ARRENDAMIENTOS Y ACTIVIDADES MERCANTILES" S.A. DE C.V.** en su carácter de propietario de los inmuebles ubicados en la **AVENIDA No REELECCION No. 200, COLONIA BARRIO GUADALUPE, CIUDAD SOLIDARIDAD** de esta Ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales **(70) 87-032-002 y (70) 87-032-006**, acreditándolo mediante la Escritura Número 46,085-cuarenta y seis mil ochenta y cinco, de fecha 02-dos de Julio del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Notario Público Titular Número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, quien pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO (AMPLIACION), DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION, AMPLIACION Y MODIFICACION AL PROYECTO) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION Y AMPLIACION) PARA ESTACIONAMIENTO PRIVADO, (20-VEINTE) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, EN TIENDA DE CONVENIENCIA, LOCALES COMERCIALES VARIOS Y GASOLINERA PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en los inmuebles antes citados, los cuales tienen una superficie de 2,300.45 metros cuadrados en el lote 002 y 2,000.01 metros cuadrados en el lote 006, con una superficie total de 4,300.46 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 339.98 metros cuadrados, una modificación al proyecto de 173.46 metros cuadrados, una área por regularizar de 295.78 metros cuadrados y con 984.85 metros cuadrados por construir, para finalizar con una construcción de 1,794.07 metros cuadrados; acompañando el solicitante la siguiente documentación:

Escritura Publica Número 13,926-trece mil novecientos veintiséis, de fecha 29-veintinueve de Agosto del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Notario Público Titular Número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, por medio del cual se constituye la sociedad denominada **"ARRENDAMIENTOS Y ACTIVIDADES MERCANTILES" S.A. DE C.V.**



ANTECEDENTES

1. El solicitante anexa copia simple de Cartulina, de fecha 29-veintinueve de Noviembre del 2004-dos mil cuatro, por medio de los cuales la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Administración Municipal de Monterrey, N.L., autorizó la **Licencia de Uso de Suelo para una Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Salón de Eventos**, bajo el oficio No. SEDUE-DCU-C.M.056/2004, con el No. de Expediente L-669/2004, respecto al predio con expediente catastral (70) 87-032-002, ubicados en Avenida No Reelection, esquina con Avenida de los Astros, de esta Ciudad.
2. El solicitante anexa copia simple de Instructivo y Plano, de fecha 22-veintidos de Octubre del 2009-dos mil nueve, por medio de la cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizo la **Licencias de Uso de Suelo, Edificación y Construcción (Obra Nueva) para Gasolinera, Tienda de Conveniencia y Locales Comerciales Varios**, bajo el No. Expediente L-542-2009, en Avenida No Reelection S/N, esquina con Avenida de los Astros, Colonia Barrio Guadalupe en Ciudad Solidaridad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 87-032-002.
3. El solicitante Anexa Planos con Sello de Autorización de Pemex Refinación, Estación de Servicio 8589, de fecha 23-veintitres de Febrero del año 2010-dos mil diez, bajo No. de oficio PXR-SC-GUES-SVRN-SGAT-259-2010, mencionando que este plano cumple con las especificaciones técnicas para proyecto y construcción de estaciones de servicios vigentes por Pemex Refinación.

CONSIDERANDOS

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 Fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción II y último párrafo 228 Fracción I a XIV, 281, 282, Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 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 d), 11, 12 Fracción II y III, 13, 14 Fracciones II punto 2.3 y III puntos 3.9 y 3.14, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 Fracciones I a X, 162, Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 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, 22, 23, 25, 26, 33, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 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 NORTE, DISTRITO CIUDAD SOLIDARIDAD** en una Zona Clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, en donde los usos solicitados para el lote 006, **3.14.4**

ESTACIONAMIENTO PRIVADO, se considera como **PERMITIDO** y para el lote 002, **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS**, (los puntos 2.1 Tienda de Productos Básicos, 2.2 Tienda de Especialidades, 2.3.4 Tienda de Conveniencia, 3.1 Servicios Personales (excepto los numerales 3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza, 3.1.4 Alquiler de vehículos, 3.1.12 Reparación de calzado), 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.9 Administración Privada, 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de Educación a distancia) **en Tienda de Conveniencia, Locales Comerciales Varios y Gasolinera Previamente Autorizados**; se considera como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con 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 aquel uso o destino de mayor porcentaje, y **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 esta 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."

Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes, queda asentado que el predio identificado con el número de expediente catastral 87-032-002, que en el presente caso nos ocupa, cuenta con autorización de construcción para **Gasolinera, Tienda de Conveniencia y Locales Comerciales Varios**, 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", resulta viable entrar al estudio de la presente solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en dichas autorizaciones, de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso y a la superficie del inmueble.

III.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **IPredominancia**: 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-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, 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 el 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.”

IV.-Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **(CBI)-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, por lo tanto son aplicables únicamente los requerimientos **II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera: **Requerimiento II:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaria emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No. **4637/2017**, dentro del expediente **LTA-000529/2017**, de fecha 19-diecinueve de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete. **Requerimiento III:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio **DPTDU/V/626/2017**, de fecha 14-catorce de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, en el cual se concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV:** Cumple con este requerimiento ya que anexa Estudio Técnico realizado por la Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L. A.C. de fecha 29-veintinueve de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, **Rep. 117-450**, mediante el cual señala las recomendaciones en cuanto a la protección contra incendio y seguridad humana, que deberá cumplir de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,794.07 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	AUTORIZADA EXISTENTE	M2 POR CONSTRUIR	M2 POR REGULARIZAR	M2 POR MODIFICACION	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	339.98 m2	517.72 m2	-	173.46 m2	1,031.16 m2	Acceso, gasolinera, tienda de conveniencia, área de ventas, bodega, cuarto frio, baños, cuarto de control, oficina, baño de empleados, cuarto de

						máquinas, escaleras, 5 locales comerciales con su respectiva bodega y baño, escaleras, área verde, área de tanques, y 16-cajones de estacionamiento.
1ER NIVEL	-	467.13 m2	295.78 m2	-	762.91 m2	Escaleras, 15 locales comerciales con su respectiva bodega y baño.
TOTAL	339.98 m2	984.85 m2	295.78 m2	173.46 m2	1,794.07 m2	20 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados con Tienda de Conveniencia, Locales Varios y Gasolinera previamente autorizado, con estacionamiento para 45-cajones.

VI.- Que de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo de las notas, del apartado de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, vigente y de acuerdo a la superficie del predio que no ocupa que es de 4,300.46 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (3,440.37 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.24 (1,031.16 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.50 (10,751.15 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.42 (1,794.07 metros cuadrados); un CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 (430.05 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.10 (450.42 metros cuadrados); y Área Libre (Coeficiente de Área Verde) de 0.20 (860.09 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.76 (3,269.30 metros cuadrados); respecto al CAV (Coeficiente de Área Verde). Número de Niveles máximos: Hasta 08-ocho Niveles, y el proyecto presenta 02-dos niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.50 metros en su nivel más alto, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Ciudad Solidaridad:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO (Unidad Básica de Servicio-USB)		SOLUCIONA CON: 45 cajones
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE	
Tienda de Conveniencia (Conforme a los antecedentes)	25	M2	94.25	04 cajones	
Gasolinera (Conforme a los antecedentes)	285	M2	173.56	01 cajón	
Oficinas (Conforme a los antecedentes)	30	M2	15.37	01 cajón	
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	30	M2	622.44	20 cajones	
REQUIERE UN TOTAL			26- CAJONES		

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada.

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 12-doce de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, se observó que al momento de la visita se pudo constar que a la propiedad se da uso de Gasolinera y Locales Comerciales, aun no se inicia con los trabajos de ampliación solicitados, la edificación si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, se respetan los m2 de construcción, niveles, accesos, área libre y jardines, si se habilitan áreas de estacionamiento.

IX.- El Patronato de Bomberos del Estado de Nuevo León, A.C., a través de la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, emitió Dictamen con número de **Reporte I17-450**, de fecha 29-veintinueve de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el **Locales Comerciales y de Servicios Agrupados con Tienda de Conveniencia, Locales Varios y Gasolinera previamente autorizado**, 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

X.- El interesado acompaña Oficio Número **139.003.03.1293/17**, de fecha 18-dieciocho de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó materia de Impacto Ambiental el uso de suelo para Estacionamiento Privado, en un predio con superficie 2,000.01 metros cuadrados, en la Avenida No Reelección No. 200, Colonia Barrio Guadalupe, Ciudad Solidaridad, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, **y el cual está sujeto a cumplir con las condicionantes 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.**

XI.- La Dirección de Ecología mediante Oficio No. **3781/17-DIEC-SEDUE**, de fecha 31-treinta y uno de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, dentro del expediente administrativo **PDE-000932-17**, emite lineamientos Ecológicos en relación al Permiso de Desmonte para los predios que ocupan identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)87-032-002 y (70)87-032-006, considerando un área total terreno de 200.01 metros cuadrados. En la inteligencia de que deberá reponer la cantidad de 52-cincuenta y dos árboles nativos de las siguientes especies: Encino, los cuales deben de ser de 02-dos pulgadas de diámetros de tronco, medido a 1.20-uno veinte centímetros de altura, de 03-tres metros de altura mínimo, tal compensación fue acreditada mediante la Factura número de 7182, de fecha 28-veintiocho de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, por la cantidad de 52-cincuenta y dos piezas a VIVEROS TAMEZ, DE ALLENDE.

XII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. **4637/2017**, dentro del expediente **LTA-000529/2017**, de fecha 19-diecinueve de Diciembre 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.

XIII.- El solicitante presenta **Peritaje Estructural y Memoria de Calculo**, de fecha Octubre del año 2017-dos mil diecisiete, elaborada por el Arq. Joel Cruz Pérez, con número de cedula profesional 4335995, por medio del cual se hace responsable como Asesor en Seguridad Estructural, de la regularización, modificación al proyecto



y ampliación del proyecto ubicado en la Avenida No Reección No. 200, Colonia Barrio Guadalupe, Ciudad Solidaridad e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)87-032-002 y (70)87-032-006.

XIV.- El solicitante presenta **Estudio de Impacto Vial**, para la regularización, modificación y ampliación del proyecto, de fecha Septiembre del año 2017-dos mil diecisiete, elaborada por el Ing. Juan Treviño González, con número de cedula profesional de Ingeniero 1835662, manifestando haber realizado el estudio del proyecto ubicado en la Avenida No Reección No. 200, Colonia Barrio Guadalupe, Ciudad Solidaridad e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)87-032-002 y (70)87-032-006.

XV.- 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/384/OCTUBRE/2017** de fecha 14-catorce de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Calculo realizada por el Arq. Joel Cruz Pérez, con número de cedula profesional 4335995, como Asesor en Seguridad Estructural, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra y asesores en seguridad estructural.
- Mediante oficio número **DPTDU/V/626/2017**, de fecha 14-catorce de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en la presente Resolución.

XVI.- El solicitante Anexa Planos con Sello de Autorización de Pemex Refinación, Estación de Servicio 8589, de fecha 23-veintitres de Febrero del año 2010-dos mil diez, bajo No. de oficio PXR-SC-GUES-SVRN-SGAT-259-2010, mencionando que este plano cumple con las especificaciones técnicas para proyecto y construcción de estaciones de servicios vigentes por Pemex Refinación.

XVII.- El solicitante presenta Carta del **Director Responsable de Obra**, de fecha 06-seis de Octubre del año 2017-dos mil diecisiete, elaborada por el Arq. Alejandro López García, con número de cedula profesional 3291809, por medio de la cual mencionan su responsabilidad y hace constar que para los 20 locales comerciales así como las obras urbanización que se realizaran en Avenida No Reección No. 200, Colonia Barrio Guadalupe, Ciudad Solidaridad, propiedad de Arrendamientos y Actividades Mercantiles, S.A. de C.V.

XVIII.- En fecha 02-dos de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al predio ubicado en la Avenida No Reección No. 200, Colonia Barrio Guadalupe, Ciudad Solidaridad e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)87-032-002 y (70)87-032-006, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio y además deberá respetar para la Avenida No Reección, Avenida De Los Astros y para la colindancia con rotonda se deberán respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XIX.- Para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, del Reglamento para las Construcciones del 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-año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; El interesado acompaña Póliza, de fecha 01-primero de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, en la cual se establece como fecha de vigencia el 31-treinta y uno de Julio del 2018-dos mil dieciocho, AXA Seguros, S.A. de C.V., la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Contra terceros, contemplada en el artículo 20 fracción II del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Que de acuerdo a lo 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 MUNICIPALES DE USO DE SUELO (AMPLIACION), DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION, AMPLIACION Y MODIFICACION AL PROYECTO) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION Y AMPLIACION) PARA ESTACIONAMIENTO PRIVADO, (20-VEINTE) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, EN TIENDA DE CONVENIENCIA, LOCALES COMERCIALES VARIOS Y GASOLINERA PREVIAMENTE AUTORIZADOS, en los inmuebles ubicados en la AVENIDA NO REELECCION No. 200, COLONIA BARRIO GUADALUPE, CIUDAD SOLIDARIDAD de esta Ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales (70) 87-032-002 y (70) 87-032-006, los cuales tienen una superficie de 2,300.45 metros cuadrados en el lote 002 y 2,000.01 metros cuadrados en el lote 006, con una superficie total de 4,300.46 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 339.98 metros cuadrados, una modificación al proyecto de 173.46 metros cuadrados, una área por regularizar de 295.78 metros cuadrados y con 984.85 metros cuadrados por construir, para finalizar con una construcción de 1,794.07 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 2 y 2 de 2), 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 II 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 II.- 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 984.85 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:
 - 1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y

- procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de **8:00 a 17:00 horas** y **sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles**.
 3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
 4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
 5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
 6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
 7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
 8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
 9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
 10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
 11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118-119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
 13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
 14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.

16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, 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 17:00 horas.
19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
21. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
22. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
25. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
26. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

E) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del 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 respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/384/OCTUBRE/2017 de fecha 14-catorce de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbana adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey-Nuevo León.



2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones del 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 del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos 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.

G) En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. **No podrá variar su proyecto**, ni podrá utilizar 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 para **Locales Comerciales y de Servicios Agrupados con Tienda de Conveniencia, Locales Varios y Gasolinera** previamente autorizado en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **26-veintiseis cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto, en caso de no cumplir se le aplicará una sanción, sin embargo, soluciona con **45-cuarenta cajones de Estacionamiento**.
6. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
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 de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata** realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

H) Deberá cumplir con lo mencionado en cuanto a Dictamen con oficio número, *Reporte 117-450*, de fecha 29-veintinueve de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el Locales Comerciales y de Servicios Agrupados con Tienda de Conveniencia, Locales Varios y Gasolinera previamente autorizado, 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

I) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/626/2017, de fecha 14-catorce de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, 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 avenida No Reelección deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

b) Para la avenida De Los Astros se deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

c) En la colindancia con rotonda se deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. 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.

3. 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.

4. 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 ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

Al respecto, se deberán de corregir estos cajones, ya que estos se proponen de 3.50 x 5.00 metros.

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. Conforme a lo indicado en el Acuerdo y los Planos antecedentes autorizados para la Licencia L-542/09, donde se autorizan las Licencias de Uso de Suelo, Edificación y Construcción (Obra Nueva) para Gasolinera, Tienda de Conveniencia y Locales Comerciales Varios, se deberá cumplir con lo siguiente:

b.1) Para una mejor operación de la accesibilidad vehicular que presenta el proyecto, así como en su zona de estacionamiento, deberán manejar entradas y salidas independientes, para lo cual deberán habilitar tramos de banquetas en la colindancia del proyecto con las vías públicas, debiendo ochavar las esquinas de los accesos para canalizar sus movimientos vehiculares en una forma más adecuada y segura. Además deberán indicar mediante flechas su sentido de circulación vehicular.



Por lo anterior, se condiciona a respetar las isletas canalizadoras aprobadas en la Licencia L-542/09.

8. Los encargados de la gasolinera deberán mantener personal suficiente para distribuir a los usuarios en los 6 puntos de carga de combustible, ya que no se deben generar filas vehiculares que obstruyan a la vía pública.
Los 6 puntos de carga de combustible deben estar hábiles durante las horas que existan mayor demanda del mismo.
9. Considerando que las pipas de suministro de combustible son vehículos de carga pesada de acuerdo al artículo 4, inciso LXXI, del Reglamento de Tránsito y Vialidad del municipio de Monterrey, de conformidad con el mismo Reglamento de Tránsito del Municipio de Monterrey, deberán solicitar los permisos correspondientes para su tránsito en la zona.
10. 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.
11. La forma de operar de los vehículos de suministro de combustible (pipas) deberá ser tal que garantice en todo momento que sus maniobras vehiculares las realicen totalmente dentro del predio. Queda prohibido realizar maniobras vehiculares de reversa en la vía pública.
12. Respecto al estacionamiento ubicado colindante a la tienda de conveniencia, 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.
13. 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.
14. Queda prohibido el realizar maniobras de Carga y Descarga obstaculizando la circulación vehicular.
15. 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.
16. 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.
17. 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.

J) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 4637/2017, dentro del expediente LTA-000529/2017, de fecha 19-diecinueve de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de ampliación.

1. El horario de las actividades de la ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. 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.

5. 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.
6. 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.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. 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.
13. Deberá de colocar mamparas o tapias 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.
14. 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

15. Los presentes lineamientos son exclusivos para los giros de locales comerciales y de servicios agrupados, tienda de conveniencia y locales varios, debido a que los lineamientos en materia ambiental para gasolinera ya fueron emitidos en la licencia L-549-09.
16. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010 y 2020.
17. En caso de que los locales comerciales pretendan utilizar sustancias(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo sustentable del Estado y presentar copia ante esta dependencia.
18. Las maniobras de carga y descarga deberán realizarse en un horario de lunes a viernes de 09:00 a 18:00 horas y sábado y domingo de 09:00 a 14:00 horas en área para tal fin dentro de la propiedad y retirado de la colindancia con casas habitación.
19. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
20. 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

21. 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.
22. 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 07:00 a 16:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
23. En caso de utilizar 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.
24. 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

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

30. En caso de contar con área de cocina deberá incluir campana, extractor y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
31. No se deberá percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

32. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
33. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
34. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
35. Los residuos 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.
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 arbolado con expediente PAR-932-17, el cual fue resuelto con la reposición de 52-cincuenta y dos, árboles nativos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.

43. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 09-nueve 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 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 23-veintitres árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 32-treinta y dos árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

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.

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: 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.

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, respnsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el aperecbimiento de las

S. e. P.



SECRETARÍA DE **DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

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.

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 el C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, y el Director de Control Urbano, 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

SCS / EAM / sefv

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 año _____.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

No. DE GAFETE _____



