



**INSTRUCTIVO**

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA 7- ELEVEN MEXICO S.A. DE C.V CON DOMICILIO EN: AV. MÚNICH No. 195-B, COLONIA CUAUHTÉMOC, SAN NICOLÁS DE LOS GARZA, 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 16-dieciseis días del mes de Octubre del año 2018-dos mil dieciocho. ---  
---**VISTO.**- El expediente administrativo No. L-000098-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 22-veintidos de marzo del 2018-dos mil dieciocho, por el C. Carlos Humberto García Loyola, Apoderado General de la sociedad denominada **7- ELEVEN MEXICO S.A. DE C.V.** en su carácter de arrendataria del predio ubicado en la **AVENIDA CUMBRES DEL SOL No. 501, FRACCIONAMIENTO CUMBRES PLATINUM** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **83-401-001**; por la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA TIENDA DE CONVENIENCIA Y TIENDA DE ESPECIALIDADES** en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 831.579 metros cuadrados en la que se pretende realizar una construcción de obra nueva de 257.12 metros cuadrados, para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

1. Escritura Pública número 16,675- dieciséis mil seiscientos setenta y cinco de fecha 02-dos de enero de 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Titular de la Notaría Pública Número 33-treinta y tres con ejercicio en esta Ciudad, relativa a la constitución de la persona moral denominada **BANCA AFIRME S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO.**
2. Escritura Pública número 78,925-setenta y ocho mil novecientos veinticinco y cinco de fecha 12-doce de julio del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Suplente de la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve, de la que es Titular el Licenciado Juan Manuel García García, con ejercicio en el Primer Distrito, relativa a la constitución de la persona moral denominada **COMERCIALIZADORA REAL DE VILLA S.A. DE C.V.**
3. Escritura Pública número 8,093-ocho mil noventa y tres de fecha 01-primero de noviembre del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado con residencia en este Municipio, relativa al Fideicomiso de administración de inmuebles con reserva del derecho de reversión, celebrado por una parte la sociedad denominada **COMERCIALIZADORA REAL DE VILLA S.A. DE C.V.** como el **FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A**, por otra parte la sociedad denominada **IKU DESARROLLOS, S.A. DE C.V.** como el **"FIDEICOMITENTE O FIDEICOMISARIO B"** y por ultima parte **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT (DIVISION FIDUCIARIA)** como la **FIDUCIARIA.**
4. Escritura Pública número 8,626-ocho mil seiscientos veintiséis de fecha 20-veinte de enero del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado con residencia en este Municipio, relativa al Fideicomiso de administración de inmuebles con reserva del derecho de reversión, celebrado por una parte la sociedad denominada **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT (DIVISION FIDUCIARIA)** como el **FIDEICOMITENTE A**, por otra parte la sociedad denominada **IKU DESARROLLOS, S.A. DE C.V.** como el



"FIDEICOMITENTE B" y por ultima parte BANCA AFIRME S.A. INSTITUTO DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA como la FIDUCIARIA.

5. Escritura Pública número 102,791-ciento dos mil setecientos noventa y uno de fecha 10-diez de agosto del 2015-dos mil quince pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Fideicomiso de administración de inmuebles con reserva del derecho de reversión, celebrado por una parte la sociedad denominada SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT (DIVISION FIDUCIARIA) como el FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A , por otra parte la sociedad denominada COMERCIALIZADORA REAL DE VILLA S.A. DE C.V. como el FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B, y por tercera parte la sociedad denominada SALVE HABITACIONAL S.A. DE C.V. como el FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO C y por cuarta parte BANCA AFIRME S.A. INSTITUTO DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA como la FIDUCIARIA.
6. Escritura Pública número 10,898- diez mil ochocientos noventa y ocho de fecha 15-quince de enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público suplente adscrito a la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, de la que es titular el Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa a la protocolización de Fusión en una porción y división en 5 porciones de los terrenos siguientes: polígono D con superficie de 83,721.00 metros cuadrados con expediente catastral 81-00-099, polígono E con superficie 102,333.00 metros cuadrados con expediente catastral 81-000-100, polígono F con superficie de 97,534.00 metros cuadrados, con expediente catastral 81-000-101, posteriormente dichos inmuebles fueron objeto de fusión y subdivisión en cinco fracciones con las siguientes áreas; fracción I con superficie de 80,584.150 metros cuadrados, fracción II con superficie de 65,619.612 metros cuadrados, fracción III con superficie de 65,619.612 metros cuadrados, fracción IV con superficie de 1,562.462 metros cuadrados y área de cesión vial con superficie de 44,704.991 metros cuadrados.
7. Carta Poder de fecha 18-dieciocho de noviembre del 2016-dos mil dieciséis a Favor de Carlos Alberto Mendiola Chávez, Alejandro Leal García, Jorge Armando Viesca Castro y Sebastián Avitia Martínez, otorgado por la sociedad denominada BANCA AFIRME S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, el cual fue ratificada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Titular de la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve, asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, titular de la Notaría Pública Número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer distrito, tomándose razón de la misma bajo el Acta fuera de Protocolo número 274,016- doscientos setenta y cuatro mil dieciséis.
8. Escritura Pública número 10,017- diez mil diecisiete de fecha 15-quince de noviembre del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Rodolfo Vela de León, Titular de la Notaría Pública Número 80-ochenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, mediante la cual la empresa denominada **7-ELEVEN MEXICO, S.A. DE C.V.** a través de su apoderado, otorga diversos poderes favor del C. Juan Carlos Riojas Rullan.
9. Carta Poder de fecha 27-veintisiete de febrero del 2017-dos mil diecisiete a Favor de Carlos Humberto García Loyola otorgado por la sociedad denominada **7-ELEVEN MEXICO, S.A. DE C.V.** la cual fue ratificada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Titular de la Notaría Pública Número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, tomándose razón de la misma bajo el Acta fuera de Protocolo número 105,909-ciento cinco mil novecientos nueve.
10. Contrato de Arrendamiento de fecha 01-primer de agosto del 2016-dos mil dieciséis, celebrado por los CC. Juan Carlos Riojas Rullan y Eduardo Trujillo Olguín, en representación de **7-ELEVEN MEXICO, S.A. DE C.V.** en carácter de arrendataria, y por el C. Héctor David Aguilar Aguilar en representación de **COMERCIALIZADORA REAL DE VILLA S.A. DE C.V.**, en su carácter de arrendadora; mismo que fue ratificado en fecha 15-quince de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Corredor Público número 129-ciento veintinueve asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Titular de la Notaría Pública Número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer distrito, tomándose razón de la misma bajo el Acta fuera de Protocolo número 270,330-doscientos setenta mil trescientos treinta.

11. Escritura Pública número 6010- seis mil diez, de fecha 29-veintinueve de agosto del 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Rodolfo Vela de León, Titular de la Notaría Pública Número 80-ochenta con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a protocolización de Actas de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad **7-ELEVEN MEXICO, S.A. DE C.V** celebrada el 28-veintiocho de agosto del 2001-dos mil uno en la que se acordó la fusión como sociedad fusionada con la empresa JETRO MEXICO S.A. DE C.V. cambiando la denominación social de dicha empresa a 7- ELEVEN MEXICO S.A. DE C.V. Encontrándose los siguientes:

#### ANTECEDENTES

1. Presenta instructivo por medio del cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 19-diecinueve de septiembre del 2014-dos mil catorce, bajo el número de oficio 878/2014/DIFR/SEDUE y expediente administrativo S-110/2014 Autorizó la fusión en 1 porción los terrenos siguientes: polígono D con superficie de 83,721.00 metros cuadrados con expediente catastral 81-00-099, polígono E con superficie 102,333.00 metros cuadrados con expediente catastral 81-000-100, polígono F con superficie de 97,534.00 metros cuadrados, con expediente catastral 81-000-101, para posteriormente subdividirse en 05-porciones (04-cuatro lotes y una área de cesión vial) de la siguiente manera: fracción I con superficie de 80,584.150 metros cuadrados, fracción II con superficie de 65,619.612 metros cuadrados, fracción III con superficie de 65,619.612 metros cuadrados, fracción IV con superficie de 1,562.462 metros cuadrados y área de cesión vial con superficie de 44,704.991 metros cuadrados.
2. Presenta instructivo por medio del cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 26-veintiseis de octubre del 2015-dos mil quince, bajo el número de oficio 2156/2015/DIFR/SEDUE y expediente administrativo F-120/2015 Autorizó el Proyecto Urbanístico y Plano de Rasantes de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos Complementarios Comercial, de Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata **CUMBRES PLATINUM**, relativo a la superficie solicitada de 65,619.612 metros cuadrados, e identificada con el número de expediente catastral 81-000-101.
3. Presenta plano e instructivo por medio de los cuales la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 27-veintisiete de enero del 2017-dos mil diecisiete, bajo el número de oficio 3970/SEDUE/2017 y expediente administrativo F-075/2016 Autorizó Ventas del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Usos complementarios Comercial, de Servicios y Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata **CUMBRES PLATINUM**, relativo a la superficie solicitada de 65,619.612 metros cuadrados, e identificada con el número de expediente catastral 81-000-101, el cual contempla un área de comercio de barrio de 831.579 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 3 fracciones XVI y XLV, 7, 11 fracción XII, 148 fracción II, 202 fracción V, 235 fracción I, 236 fracción I, 237, 308 fracciones III, IV y X, 314, 364, 365, 367, 399 fracciones I a X, 400 y 402, y Transitorios Primero, Segundo, Tercero y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado; 281, 282 Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287, 288 Fracciones I a VI, 290, 291, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones 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 g), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II puntos 2.3, 15 fracción I, 16, 36, 38, 39, 46, 47, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 72, 102, 103, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 160 Bis, 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, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 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.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 26-veintiseis de octubre del 2015-dos mil quince, bajo el número de oficio 2156/2015/DIFR/SEDUE y expediente administrativo F-120/2015, 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 **CB- COMERCIO DE BARRIO**, 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**, donde de acuerdo al artículo 31 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey que a la letra dice: **"ARTICULO 31. En los predios indicados en el Plan como Comercio de Barrio, se podrán permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia, y locales comerciales y de servicios agrupados, debiéndoseles aplicar los lineamientos urbanísticos indicados para la zona en donde se encuentren ubicados"** por lo cual los usos solicitados para **2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA y 2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES (2.2.1 ACCESORIOS Y REGALOS, 2.2.2 APARATOS ELECTRICOS, MUEBLES Y LINEA BLANCA, DOMESTICOS Y DE OFICINA, 2.2.3 ARTESANIAS, ARTICULOS RELIGIOSOS, 2.2.4, ARTICULOS DEPORTIVOS, 2.2.5 ARTICULOS MEDICOS Y DE LABORATORIO, 2.2.6 COMPUTACION, INGENIERIA, DIBUJO Y ARTICULOS FOTOGRAFICOS Y CINEMATOGRAFICOS, 2.2.7 DULCERIAS, 2.2.8 FARMACIAS, HERBARIOS, Y BOTICAS, 2.2.9 FLORERIAS Y ARREGLOS FLORALES, 2.2.10 JOYERIAS Y RELOJERIAS, 2.2.11 JUGUETERIAS Y BICICLETAS, 2.2.12 LIBRERIAS, REVISTERIAS Y PAPELERIAS, 2.2.14 MERCERIAS, 2.2.15 MUSICA GRABADA, VIDEOS, INSTRUMENTOS MUSICALES, VENTA DE PELICULAS Y VIDEO JUEGOS, 2.2.16 OPTICAS, 2.2.17 PRENDAS DE VESTIR, PIELS Y ACCESORIOS, CALZADO, TELAS, ALFOMBRAS Y CORTINAS, 2.2.18 ULTRAMARINOS VINOS Y LICORES, CIGARROS Y PUROS, 2.2.19 VENTA DE AGUA PURIFICADA, 2.2.20 VIVEROS)** son considerados como **PERMITIDOS**, 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.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 257.12 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

Área.	Por construir	Total (m2)	Desglose de Áreas
Planta Baja	257.12	257.12	Estacionamiento descubierto (14-catorce cajones), área de jardín, local: área de ventas, almacén y baño. Tienda de Conveniencia: área de cajas, área de ventas, cuarto frío, almacén, baños, oficina, cuarto de basura.
<b>Total</b>	<b>257.12</b>	<b>257.12</b>	-----

IV.- 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 zona en la que se encuentra inserto **HU- HABITACIONAL UNIFAMILIAR** y a la superficie total 831.579 metros cuadrados: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** (665.26 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.31 (257.12 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.00** (1,663.15 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.31 (257.12 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) **0.10** (83.15 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.13 (118.33 metros cuadrados); y **Área Libre** de **0.20** (166.319 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.69 (574.459 metros cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: 4 niveles, y el proyecto presenta 1 nivel; con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.53 metros lineales, medidos de nivel de piso terminado al nivel superior de losa.

*Sia 14*

V.- 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	PROYECTO PRESENTA:	OPINION
Tienda de Conveniencia	1 cajón por cada 15.00 m <sup>2</sup>	100.40/15.00= 7	<b>14-catorce cajones</b>	Si cumple
Tienda de Especialidades	1 cajón por cada 25.00 m <sup>2</sup>	34.75/25.00= 2		
<b>TOTAL</b>	<b>09-nueve cajones</b>			

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

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 18-dieciocho de abril del 2018-dos mil dieciocho, al momento de la visita se pudo constar que el predio que nos ocupa no tiene uso alguno y esta baldía. Aun no se inicia con trabajos de construcción.

VII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de N. L., A.C. emitió Dictamen Técnico de fecha 27-veintisiete de febrero del 2018-dos mil dieciocho con folio No. IR18-081, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para el uso de Tienda Conveniencia y Tienda de Especialidades a realizarse en el predio ubicado en la Avenida Cumbres del Sol, Fraccionamiento Cumbres Platinum, en el Municipio de Monterrey N. L., e identificado con el expediente catastral 83-401-001, en el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a inspección -verificación por parte de dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 2312/2018 y número de expediente administrativo LTA-000252/2018, de fecha 02-dos de agosto del 2018-dos mil dieciocho, 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.

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

- Memoria de Cálculo de fecha 27-veintisiete de octubre del 2017-dos mil diecisiete realizados por firmado por el Ingeniero Mario Martínez Chávez con número de cedula profesional 1721529, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 30-treinta de junio del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V., firmada por el Ingeniero José Ignacio Rincón López con número de cédula profesional 345343 en relación al predio que nos ocupa.

X.- Acompaña Carta Responsiva de fecha 22-veintidos de marzo del 2018-dos mil dieciocho, firmada por el Ingeniero Olegario Vizcarra Woge con número de Cedula Profesional 3865622 en la cual se manifiesta como Director Responsable de la obra a realizarse en la Avenida Cumbres del Sol s/n, Fraccionamiento Cumbres Platinum, Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 83-401-001.

**XI.-** 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/110/ABRIL/2018 de fecha 25-veinticinco de mayo 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/232/2018 de fecha 30-treinta de abril del 2018-dos mil dieciocho, 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.

**XII.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, emitió Alineamiento Vial en fecha 13-trece de febrero del 2018-dos mil dieciocho, respecto al predio ubicado en la Avenida Cumbres del Sol s/n, Fraccionamiento Cumbres Platinum, Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 83-401-001, 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: Para la avenida cumbres del Sol, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Para la avenida Verona, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo con longitud de curva de 8.043 metros.

**XIII.-** 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 anexa Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil No. 03-076-07000067-0000-01 fecha 07-siete de agosto del 2018-dos mil dieciocho, emitida por GRUPO MEXICANO DE SEGUROS S.A. DE C.V. con vigencia del 15-quinque de agosto del 2018-dos mil dieciocho al 15-quinque de agosto del 2019-dos mil diecinueve.

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 CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA TIENDA DE CONVENIENCIA Y TIENDA DE ESPECIALIDADES**, en el inmueble ubicado en la **AVENIDA CUMBRES DEL SOL No. 501, FRACCIONAMIENTO PLATINUM** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **83-401-001**, el cual cuenta con una superficie total de 831.579 metros cuadrados en la que se pretende realizar una construcción de obra nueva de 257.12 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.**

J.P. a

- 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 257.12 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. **En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.**
  3. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.); el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
  4. **Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.**
  5. El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  6. Deberá Vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos. Se apercibe 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.
  7. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
  8. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas, etc.
  9. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que, mediante colocación de mamparas de cualquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
  10. 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.
  11. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
  12. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
  13. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.

14. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.
15. 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. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
16. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla.
17. Los propietarios o poseedores de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa por más de 45 días hábiles, estarán obligados a clausurar los vanos que fuere necesario, a fin de impedir el acceso a la construcción, según lo establece el artículo 39 del reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
18. Deberá contar con una 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 deberá dar cobertura, aunque la obra en construcción este clausurada o suspendida.
19. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y zonas de estacionamiento, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.

**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. 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.
2. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para el uso de **TIENDA DE CONVENIENCIA Y TIENDA DE ESPECIALIDADES**, en el predio en cuestión.
3. **Deberá mantener habilitado y en funcionamiento 09- nueve cajones de estacionamiento como mínimo que requiere el proyecto.**
4. **Deberá mantener habilitada y en excelentes condiciones, el área de jardín que se indica en el proyecto presentado.**
5. 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).
6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
7. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la 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.
8. 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.
9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
10. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

11. 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.
12. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
14. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
15. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
16. 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, siendo los límites de 68 dB (A y C) de las 6:00 a las 22:00 y de 65 dB (A y C) de las 22:00 a las 6:00 horas.
17. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
18. Los equipos de climas o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.
19. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines o interiores con espacios abiertos, ni en la vía pública.

G) Deberá respetar lo indicado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de N. L., A.C. en fecha 27-veintisiete de febrero del 2018-dos mil dieciocho con folio No. IR18-081, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana uso de Tienda Conveniencia y Tienda de Especialidades a realizarse en el predio ubicado en la Avenida Cumbres del Sol, Fraccionamiento Cumbres Platinum, en el Municipio de Monterrey N. L. e identificado con el expediente catastral 83-401-001, en el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a inspección -verificación por parte de dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara en consecuencia.

H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/110/ABRIL/2018 de fecha 25-veinticinco de mayo 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 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 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.

**1) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/232/2018 de fecha 30-treinta de abril del 2018-dos mil dieciocho, 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  - a) Para la avenida Cumbres del Sol deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - b) Para la avenida Verona deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo con longitud de curva de 8.043 metros.

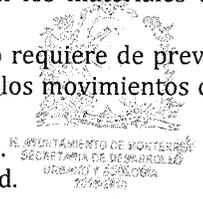
Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
3. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que 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 podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
4. Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
5. De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de las avenidas colindantes, los cajones propuestos deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el predio.
6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
7. Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que, en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.
8. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
9. Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.50 metros de longitud.
10. De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente
11. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
12. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
13. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

**J) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 2312/2018 y número de expediente administrativo LTA-000252/2018, de fecha 02-dos de agosto del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

**Durante la etapa de construcción. -**

1. 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.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. 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. Las maniobras de carga y descarga (para la tienda de conveniencia) deberán realizarse en un horario de lunes a viernes de 9:00 a 18:00 horas y sábado y domingo de 9:00 a 14:00 horas en áreas para tal fin dentro de la propiedad.
16. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
17. 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**

*Handwritten signature: S.C.A. 19*

18. 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.
19. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas de 68 dB(A) de 09:00 a 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
20. 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.
21. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

#### **Contaminación del Suelo**

22. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
23. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
24. 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.
25. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
26. 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**

27. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

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

32. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
33. 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.
34. 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.
35. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
36. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
37. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

38. Cuenta con permiso de desmonte con PDE-240-18 el cual fue resuelto con la reposición de 13-trece arboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 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 08-ocho árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 03-tres 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**

40. En caso anuncio deberá de ser de tipo adosado (categoría B subtipo 1,2 o 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

Municipio de Monterrey Artículo 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.

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

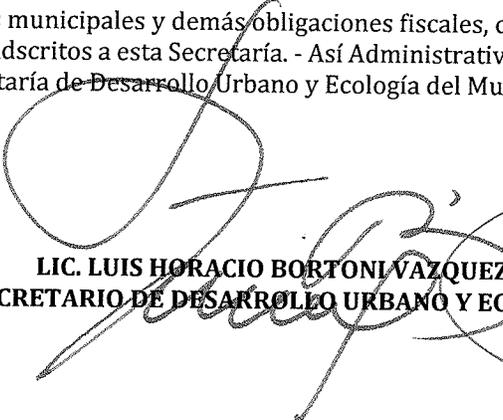
**CUARTO:** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior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

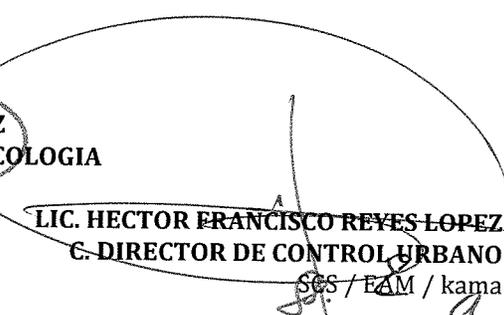
**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 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 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 apereibimiento 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.

**OCTAVO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los CC. 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**

SES / 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  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_



