



No. de Oficio: SEDUE 15751/2021  
Expediente Administrativo L-000082-20

**INSTRUCTIVO**

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL Y/O APODERADO  
LEGAL DE "PEQUEÑO CAESARMEX, S.A.P.I. DE C.V." (TITULAR)  
DOMICILIO: AV. FUNDADORES No. 4001 INT. 706 EN LA  
COLONIA PASEO RESIDENCIAL, 7º SECTOR, EN ESTA CIUDAD.  
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 02-dos días del mes de marzo del año 2021-dos mil veintiuno.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000082-20**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 28-veintiocho de marzo del 2020-dos mil veinte, por el apoderado legal de "**PEQUEÑO CAESARMEX, S.A.P.I. DE C.V.**", arrendatario del inmueble ubicado en la **AV. EUGENIO GARZA SADA N° 699. D-101, EN MONTERREY, NUEVO LEON** e identificado con el expediente catastral número **70) 15-490-101**; solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización de la **AMPLIACIÓN de las LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA COMIDA RÁPIDA EN LOCALES COMERCIALES PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 1,4017.00 metros cuadrados, y cuenta con una construcción existente autorizada de 6,127.00 metros cuadrados, donde se desea realizar una ampliación de 276.88 metros cuadrados; el interesado presenta el siguiente:

**ANTECEDENTE**

- a) Copia del plano autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno de Estado de Nuevo León, bajo el Oficio Numero 12/86 y número de expediente 2994/85, por el cual aprobó el Régimen en Condominio 11-once Locales Comerciales del Centro Comercial Astra Tecnológico, en fecha de 07-siete de enero de 1986-mil novecientos ochenta y seis.
- b) Copia del plano e instructivo por el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. bajo el Oficio Número SEDUE 8138/2018 y de expediente administrativo R-000008-18 en fecha 12-doce de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, autoriza la Modificación al Proyecto de Construcción y Modificación al Régimen de Propiedad en Condominio, consistente en la disminución de la superficie de total de 6,944.82 metros cuadrados a 6,713.15 metros cuadrados de construcción y la disminución de unidades privativas de 11-once locales comerciales a 7-siete unidades privativas de locales comerciales respectivamente.

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 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracción I, 198, 202 fracciones V, 235 Fracción II, 236 fracción II, 237, 308, 310, 311, 312, 314, 315, 316, 323 fracciones I a V, 325, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 362, 399, 402 primer y ultimo parrafo, Transitorios Quinto y

11015



Octavo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2, inciso b), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.4, 37, 38, 39, 46, 47, 49, 52, 53, 54, 60, 64, 65, 72, 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, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción II, 30, 41, 53, 54, 58, 64, 94, 95, 96, 126 y 152 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 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Que, de acuerdo al antecedente descrito en el propio apartado, el predio en cuestión cuenta con diversas autorizaciones, las cuales como consecuencia lógica le generan un derecho adquirido que se reconoce a favor del solicitante, ya que queda consagrado a través de las autorizaciones descritas y de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC 2013-2025, que entro en vigor el 18 de Noviembre de 2015 y en congruencia con el Plan de Desarrollo del Municipio de Monterrey 2013 - 2025 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo contenidos en el Programa antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO TEC** en una Zona Clasificada como **(CAI) CORREDOR ALTO IMPACTO**; donde el uso para **3.4.2 COMIDA PARA LLEVAR, COMIDA RAPIDA, ANTOJITOS**, se considera como **PERMITIDO**. Por lo anterior, resulta factible el uso solicitado y por ello, se entra al estudio de la presente solicitud para fijar los lineamientos correspondientes.

III. De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 27 de mayo del 2020, se hizo constar que: actualmente aún no se da uso al área solicitada ya que no se inician los trabajos de construcción, el predio está funcionando como Centro comercial Soriana, y el área para construir el local de Comida Rápida es parte del área del estacionamiento, si cuenta con cajones de estacionamiento de la plaza comercial.

IV. Que el proyecto presentado consta de una construcción existente autorizada de 6,127.00 metros cuadrados, una ampliación de 276.88 metros cuadrados que juntos generan una construcción total de 6,403.88 metros cuadrados distribuidos conforme a los planos presentados por el solicitante.

V. Que el proyecto presentado sigue dando cumplimiento a los lineamientos urbanísticos que le fueron señalados en los antecedentes precitados, pues cabe señalar, no se incrementaron los metros cuadrados de construcción, contrario a ello, se redujeron los mismos; respecto a la demanda de estacionamiento, el proyecto los cumple, los cuales deben ser independientes de los cajones requeridos para la tienda de autoservicio, de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 3 CAJONES	SI CUMPLE
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD (UBS)	REQUIERE		
COMIDA RAPIDA REQUIERE	1 C/30	M2	*30.59	1.01 CAJON		
<b>Total = 1 CAJON</b>						

\* 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, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que **solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso dar uso de edificación a las que no se consideraron, (es decir, respetar el proyecto presentado) modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.**

VI. Los interesados, allegan los siguientes documentos:



- Oficio No. **SAY-PCM/D/1328/2020, Tarjeta Folio No. 396/20, Expediente No. PC/603/19/21** de fecha 05-cinco de junio del 2020, mediante el cual la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey señala los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el giro de **Comida Rápida** en el establecimiento que nos ocupa.
- Escrito de fecha de 30-treinta de mayo del 2020-dos mil veinte, mediante el cual el Ing. José Eduardo Figueroa Manificio, con cédula profesional 7375941, se manifiesta como, **Director Responsable de Obra y Asesor en Diseño Urbano y Arquitectónico**, para Comida Rápida, para ubicarse en el lote identificado con el expediente catastral 15-490-103, ubicado en Av. Eugenio Garza Sada No. 699, de esta ciudad de Monterrey, Nuevo León.
- Carta-responsiva sobre el **Estudio de Mecánica** de Suelos realizado por la empresa Enfoke y firmada por el C. Ingeniero Civil Gerardo Augusto Montemayor Ahuja con cedula profesional No. 3670522 de fecha enero de 2020-dos mil veinte.
- Carta-responsiva sobre **Memoria de Cálculo** de la Licencia de Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación por el C. Ingeniero Civil Arturo Rosales Arellano con cedula profesional No. 10795496 de fecha de enero de 2021-dos mil veintinueve, de ubicación Av. Eugenio Garza Sada, No. 699 D-101 en el Municipio de Monterrey, N.L. con el expediente catastral 15-490-101.
- 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, presenta una copia simple de **póliza de Seguros** contratada por la empresa denominada "CHUBB SEGUROS MÉXICO, S.A." con número de póliza F4 41000524 con una vigencia del 02/febrero/2021 al 02/febrero/2022 a favor de AISEN CONSTRUCCIONES S.A. DE C.V., de R. C. Contratista para construcción de Restaurante de comida rápida, la cual deberá tener en vigencia como se estipula en los Artículos antes mencionados.
- Carta de **anuencia de condóminos** de fecha 21-veintiuno de octubre de 2019-dos mil diecinueve, ratificada ante la fe del Notario Público Número 72 de la Ciudad de México, por la que se otorga la anuencia de Condóminos siendo los siguientes Controinmuebles, S.A. de C.V. 90.6923%; Automercados, S.A. de C.V. 4.619%; Bienes Express, S.A. de C.V. 3.2176% y Gustavo Garza Morales 0.5363%.

VII. Obran anexados en el expediente los siguientes dictámenes internos:

**Por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría:**

- Dictamen **Dictamen Técnico Vial**, emitido por Oficio DPTDU/V/022/2021, de fecha 26-veintiseis de enero del 2021, por el cual, conforme a la documentación presentada por el solicitante el proyecto es Factible en materia de vialidad, conteniendo el alineamiento vial correspondiente.
- **Dictamen Técnico Estructural** emitido mediante oficio número DPTDU/E150/2020 de fecha 03-tres de junio del 2020-dos mil veinte, atendiendo a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución,

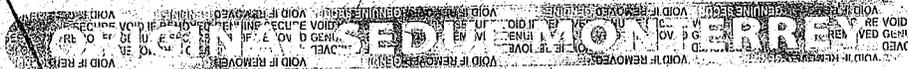
**Por parte de la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría:**

Mediante Oficio Número **1390/2020**, dentro del Dictamen LTA-000213/2020 de fecha 05-cinco de junio del 2020-dos mil veinte, emitió dictamen en materia ambiental, en el que se indican **los lineamientos técnico 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, indicando que la actividad principal será **Comida Rápida**.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria 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 **AUTORIZA** la **AMPLIACIÓN** de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA COMIDA RÁPIDA EN LOCALES COMERCIALES PREVIAMENTE AUTORIZADOS** en el inmueble ubicado en la **AV. EUGENIO GARZA SADA N° 699, D-101, EN MONTERREY, NUEVO LEON** e identificado con el expediente catastral número **70) 15-490-101**; el cual tiene una superficie de 1,401.700



metros cuadrados, cuenta con una construcción existente autorizada de 6,127.00 metros cuadrados y se autoriza la ampliación de 276.88 metros cuadrados de construcción y que juntos generan un **total de 6,403.88 metros cuadrados.**

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

**A) En cuanto a la Construcción**

- a) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 01), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- 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 Licencias Municipales de Construcción y Edificación deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- d) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **02-DOS AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente.
- e) **Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente "El propietario 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, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir 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) 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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.
- g) **El horario de 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**
- h) Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
- i) **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.**
- j) 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.
- k) **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.**
- l) 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 del Municipio de Monterrey.
- m) 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 para las Construcciones 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



modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **COMIDA RAPIDA**.

c) 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).

d) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

e) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

f) Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.

g) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.

h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

i) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

j) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.

k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparás de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.

m) 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.

**C) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPTDU/E150/ 2020 de fecha 03 de junio del 2020, 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 y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**

En cuanto a lo estructural, se realiza la revisión técnica en materia estructural para Construcciones Tipo 4ª (Construcciones de hasta 300.00 m2 de construcción) de acuerdo al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L.

Revisión Técnica

1. Mecánica de Suelos:

Estudio de Mecánica de Suelos realizada por Enfoke, Laboratorio de Topografía, Suelos y Concreto y firmada por el Ing. Gerardo Augusto Montemayor Ahuja con cédula profesional No. 3670522, en donde se encontró lo siguiente:

a) El análisis y recomendaciones que se presentan en este reporte se basan en la información obtenida de dos (2) sondeos de exploración y en donde con las muestras obtenidas se determinaron las características físicas y mecánicas del suelo, así como clasificar los distintos materiales existentes en el predio.

2. Memoria de Cálculo:

La Dirección de obra está a cargo del Ing. José Eduardo Figueroa Manifacio con cédula profesional No. 7375941.

Memoria de cálculo realizada por el Ing. Arturo Rosales Arellano con cédula profesional No. 10795496, en donde se encontró lo siguiente:

a. De acuerdo a lo presentado en plano arquitectónico, memoria de cálculo y planos constructivos, cumple con los Requerimientos necesarios, sin embargo, deberá garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura, así como del entorno urbano inmediato, además de proveer adecuada supervisión de obra.



Por lo anterior, con base en las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se emite una resolución Factible, por parte de esta área. Deberá presentar carta responsiva de estudio de mecánica de suelos firmado en original por el asesor respectivo, así como dirigida al titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir 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 en el Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley estatal vigente. Se le apercibe al PROPIETARIO, DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA Y ASESORES que deberán sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo III DE LOS SUJETOS OBLIGADOS artículos del 8 al 16 y a los dispuesto en el CAPITULO V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento mencionado con antelación, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

**D) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No.1390/2020, dentro del expediente LTA-000213/2020, de fecha 05-cinco de junio del 2020, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Durante la etapa de ampliación. -**

**Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019 (NAE).**

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el periodo que dure la obra de ampliación.
3. El horario de las actividades de 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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
7. los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
8. En caso de que los residuos de la ampliación sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
9. 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 ampliación derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
10. El almacenamiento de material a granel en la obra de ampliación deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos.
11. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar un sistema cerrado y controlado de desalojo de escombros que evite la dispersión de polvos y partículas, así como la caída de materiales o residuos.
12. 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.

13. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a 30 km/h. Lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular evitando la formación de charcos.

14. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.

15. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de la ampliación que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.

16. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.

17. 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.

18. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.

19. 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.

20. Antes de iniciar y durante las actividades de la ampliación 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.

21. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la ampliación en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

22. 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**

23. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

24. 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**

25. 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.

26. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, 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 (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de las 11:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de las 22:00 a 23:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

27. 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.

28. 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.

#### **Emisiones al Aire**

29. El área de cocina deberá incluir campana 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.

30. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Suelo**

31. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

32. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

33. 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.

34. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

35. 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.

#### **Contaminación del Agua**

36. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

37. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

38. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

39. 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**

40. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

41. 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.

42. 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.

43. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

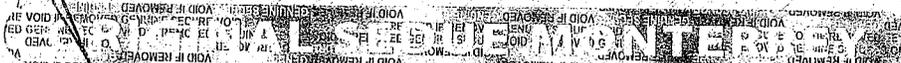
44. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

45. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 22-veintidos 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 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 04-cuatro árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 26-veintiseis 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**

46. 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.



47. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología podrá realizar inspecciones para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionado a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

**E) En materia de vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/022/2021, de fecha 26-veintiseis de enero del 2021, emitido por la Dirección 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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  - a) Para la Avenida Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
  - b) Para la calle M. Rincón deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - c) Para la calle Churubusco deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - d) En la esquina formada por la intersección de la avenida E. Garza Sada con Churubusco deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 20.00 metros.
  - e) En la esquina formada por la intersección de la avenida E. Garza Sada con M. Rincón deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 10.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2) El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Eugenio Garza Sada, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones "En las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción pudiendo ser utilizada dicha superficie como área ajardinada y/o estacionamiento, en cuyo caso se estará a las disposiciones legales aplicables".

El propietario quedará condicionado a que en el momento en el que se realice la ampliación de la avenida Eugenio Garza Sada, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedara obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública, y a resolver su requerimiento de cajones faltantes de acuerdo a los planes vigentes.

3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

4) Con respecto al estacionamiento, se deberá respetar la configuración vial del estacionamiento de acuerdo a los planos antecedentes autorizados (dimensiones de los cajones, ubicación y accesibilidad de los cajones, cajones de discapacitados, pasillos, de circulación, sentidos de circulación, accesos vehiculares tanto su ubicación, su dimensión y sentido de circulación)

5) Se deberá disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas cerca de esta nueva construcción, 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 cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

**Artículo 37.** El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

**Artículo 38.** Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberá contar con las siguientes características:

I. La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II. El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III. Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso



visual o táctil;

IV. Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V. La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI. Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

6) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

7) Queda prohibido ofrecer autoservicio o "drive thru", ya que el proyecto no contempla este servicio y no cumple con los requisitos necesarios para dar cumplimiento al artículo 61 del reglamento de zonificación y usos de suelo al no presentar estudio de impacto vial y análisis técnico vial de las filas vehiculares.

8) El Desarrollador 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 interna del estacionamiento del centro comercial y a la zona colindante. La operación al interior del desarrollo será responsabilidad del Desarrollador.

9) 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 de la zona.

10) El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.

Concluyéndose que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.

F) Deberá cumplir con las recomendaciones y lineamientos de seguridad emitidas por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante Oficio No. SAY-PCM/D/1328/2020, Tarjeta Folio No. 396/20, Expediente No. PC/603/19/21, de fecha 05-cinco de junio del 2020-dos mil veinte, para el giro de Comida Rápida, en el inmueble ubicado en la Av. Eugenio Garza Sada, No. 699 D-101, Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 15-490-101, el cual está sujeto a la verificación que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**TERCERO.** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes.

**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 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por tanto en términos del artículo 327 de la citada Ley, la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido. En cuanto al uso de suelo aquí solicitado, no tendrá vigencia, de acuerdo a lo señalado por el artículo 313 de la mencionada legislación.

**QUINTO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad percibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o

erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**SEXTO.** Que con fundamento en el artículo 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 apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**SEPTIMO.** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, toda vez para que pueda surtir efectos esta autorización.

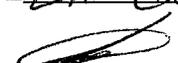
**OCTAVO.** La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

**NOVENO.** 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 firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----

  
ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ  
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Lic. José Fernando Cortés González siendo las 13:49 horas del día 04 del mes de Marzo del 2021

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Lic. Cariddelo Palomares  
FIRMA   
No. DE GAFETE 20077

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE José Fernando Cortés  
FIRMA 