



No. de Oficio: SEDUSO 21214/2023
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158-22

INSTRUCTIVO

A LOS CC. NICOLAS DIMITRI HADJOPULOS CANAVATI (PROPIETARIO) Y REPRESENTANTES O APODERADOS LEGALES DE LAS SOCIEDADES CAURA DESARROLLOS, S. A. DE C. V. (ARRENDATARIA) Y "EPL SO", S. A. DE C.V. (SUBARRENDATARIA)

**DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN: BALCONES DE LA COLINA No. 5316 EN LA COLONIA BALCONES DEL MIRADOR, MONTERREY, N.L.
PRESENTE. -**

Dentro del Expediente Administrativo indicada, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiséis días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-0000158-22**, formado con motivo de la solicitud firmada por los **CC. Nicolás Dimitri Hadjopulos Canavati**, como propietario del predio que nos ocupa, **Gustavo Adolfo Coindreau Mendez**, apoderado legal de "**Caura Desarrollos, S.A. de C.V.**, como arrendataria y **David Sahagún Blackaller**, ostentado como representante legal de la sociedad "**EPL SO", S.A. DE C.V.**, subarrendataria del inmueble ubicado en **AV. LUIS DONALDO COLOSIO S/N EN EL FRACCIONAMIENTO BARRIO ACERO** en esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **(70) 87-126-001**; mediante la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) PARA COMERCIO (ABARROTÉS) Y SERVICIOS (COMIDA PARA LLEVAR)**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 21,719.54 metros cuadrados, donde existe una construcción de 462.14 metros cuadrados, que se pretende regularizar y además realizar una ampliación de 294.66 metros cuadrados, para generar una construcción total de **756.80 metros cuadrados**.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. **L-000158-22**, se tiene a bien declarar lo siguiente:

RESULTANDO

PRIMERO. Que el 04-cuatro de agosto de 2022-dos mil veintidós, se presenta solicitud original firmada por el C. **David Sahagún Blackaller**, ostentado como representante legal de la sociedad "**EPL SO", S.A. DE CV**, predio ubicado en la **AV. LUIS DONALDO COLOSIO S/N EN EL FRACCIONAMIENTO BARRIO ACERO** en esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **(70) 87-126-001**, por la cual se solicita la Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (Regularización y Ampliación) para **COMERCIO (ABARROTÉS) Y SERVICIOS (COMIDA PARA LLEVAR)**

SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizo el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del expediente en mención, por lo que, para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

I. Para acreditar la **propiedad del inmueble** que nos ocupa y que el mismo se encuentra **dentro de Fraccionamiento**, el interesado presenta:

1. **Escritura Pública Número 28,720-** veintiocho mil setecientos veinte, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, a los diez días del mes de **Febrero** del 2015- dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado **Rodrigo Rodin de la Garza**, Notario Público Suplente en Funciones adscrito a la Notaria Pública número 26-veintiseis Titular de la cual es Titular el Licenciado

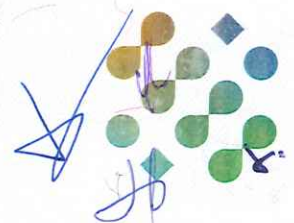
Monterrey
2021 2024

1/19

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTELIGENTE,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

3651

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



No. de Oficio: SEDUSO 21214/2023

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158-22

Gustavo Escamilla Flores, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad; la cual contiene un **Contrato de Donación a Título Gratuito de Inmueble con Gravamen**, a favor de Arquitecto [REDACTED] Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 4955, Volumen 291, Libro 199, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 15-quince de Junio del 2015-dos mil Quince.

Justificándose además, que el citado predio se encuentra dentro de este Municipio, como de pertenecer a un Fraccionamiento autorizado con recibos de pago del impuesto predial emitido por el Municipio de la Ciudad de Monterrey, respecto del predio identificado con el expediente catastral número 87-126-001; así como con la copia simple del plano de fecha 03 de Mayo de 1995, con número de Oficio 1843/H-01/95 y Expediente Administrativo N° 351/95, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de Nuevo León, Autoriza la Celebración de Operaciones Tendientes a la **Transmisión de la Propiedad o Posesión de los Lotes del Fraccionamiento denominado "Barrio Acero"**; el cual consta de 843 lotes (vivienda), 03 lotes (comerciales) y 01 lote (educación), relativo a una superficie total de 317,313.40 metros cuadrados.

2. Contrato de Arrendamiento de fecha 25-veinticinco de Abril del 2019-dos mil diecinueve, Certificado ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, tomándose razón del mismo bajo el Acta Fuera de Protocolo número 051/160,583/21- cero cincuenta y uno diagonal ciento sesenta mil quinientos ochenta y tres diagonal veintiuno, de fecha 04-cuatro de Agosto del 2021-dos mil veintiuno; celebrado por el C. Arq. [REDACTED] representado por Lic. [REDACTED] en su carácter de propietario del inmueble (el Arrendador) y Lic. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez como representante legal de la sociedad denominada Caura Desarrollos S.A. de C.V. (el Arrendatario).

3. Convenio Modificatorio al Contrato de Arrendamiento de fecha 25-veinticinco de Abril del 2019-dos mil diecinueve, Certificado ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, tomándose razón del mismo bajo el Acta Fuera de Protocolo número 051/160,585/21- cero cincuenta y uno diagonal ciento sesenta mil quinientos ochenta y cinco diagonal veintiuno, de fecha 04-cuatro de Agosto del 2021-dos mil veintiuno; celebrado por el C. Arq. [REDACTED] representado por Lic. [REDACTED] en su carácter de propietario del inmueble (el Arrendador) y Lic. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez como representante legal de la sociedad denominada Caura Desarrollos S.A. de C.V. (el Arrendatario).

4. Contrato de Subarrendamiento de fecha 21-veintiuno de Mayo del 2021-dos mil veintiuno, Ratificado ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, tomándose razón del mismo bajo el Acta Fuera de Protocolo número 051/160,402/21- cero cincuenta y uno diagonal ciento sesenta mil quinientos cuatrocientos dos diagonal veintiuno, de fecha 26-veintiseis de Julio del 2021-dos mil veintiuno; celebrado por el C. Lic. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez como representante legal de la sociedad denominada Caura Desarrollos S.A. de C.V. (el Subarrendador) y David Sahagún Blackaller en representación de la sociedad EPL SO, Sociedad Anónima de Capital Variable (el subarrendatario).

II. Para acreditar el interés jurídico y la personalidad legal que les asiste, acompañó la siguiente documentación:

1. Copia simple de Escritura Pública Número 11,555-once mil quinientos cincuenta y cinco, de fecha 25-veinticinco de Junio del 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene la **constitución de la sociedad denominada "CAURA DESARROLLOS" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**; Registrada en el Registro Público de la Propiedad y Comercio primer Distrito del Monterrey Nuevo León, bajo número 8526, Volumen 3, Libro Primero Registro Público de Comercio, Primer Distrito de fecha 02-dos de Septiembre del 2002-dos mil dos.

2. Copia simple de Escritura Pública Número 120,559-ciento veinte mil quinientos cincuenta y nueve, de fecha 23-veintitrés de Abril del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la



No. de Oficio: SEDUSO 21214/2023

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158-22

cual contiene la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS " CAURA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.; a través de la cual nombra como Administrador Único de la Sociedad al señor Licenciado Gustavo Adolfo Coindreau Méndez a quien se le confieren las Facultades establecidas en el Artículo Décimo Sexto de los Estatutos Sociales; Registrada en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Monterrey, inscritos en el folio mercantil electrónico N° 81853 * 1, control interno 162 con fecha 30 de Abril del 2015.

3. Copia simple de Escritura Publica Número 24,576-veinticuatro mil quinientos setenta y seis, de fecha 19-diecinueve de Mayo del 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Juan Kuri Gallardo, Notario Público en Ejercicio Titular de la Notaría Pública Número 84-ochenta y cuatro, con Jurisdicción en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene la constitución de la sociedad denominada "EPL SO" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, designando como Representantes Legales de la sociedad a los señores David Sahagún Blackaller y [REDACTED] quienes se les da poderes y facultades los cuales podrán ser ejercidos de manera INDIVIDUAL o CONJUNTA; Registrada en el

4. Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Boleta de Inscripción NCI 202000154387 de fecha 07-siete de Septiembre del 2020-dos mil veinte.

5. Escritura Pública Número 162,331-ciento sesenta y dos mil trescientos treinta y uno, de fecha 29-veintinueve de Junio del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Monterrey Nuevo León; mediante la cual el C. [REDACTED]

a través de la cual Otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder General para Representación Laboral, Poder General Cambiario y Poder para actos de Dominio, Poder General para otorgar y a su vez Revocar Poderes Generales y especiales a favor del Licenciado [REDACTED] registrada en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo número 2795, Volumen 141, Libro 112, Sección Res y Conv. Diversos, Unidad Monterrey de fecha 09 de Julio del 2018.

6. Carta Poder Simple de fecha 14-catorce de Julio del 2022-dos mil veintidos, mediante el cual el C. David Sahagún Blackaller como apoderado legal de EPL SO, S.A. DE C.V. otorga poder a favor de [REDACTED] y como testigos el C. [REDACTED]

III. El interesado presenta los siguientes documentos, estudios y constancias:

1. Copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre del C. [REDACTED] Canavati (propietario del predio).
2. Copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre del C. [REDACTED] Coindreau (apoderado legal del C. [REDACTED]).
3. Copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre del C. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez (Apoderado Legal de Caura Desarrollos S.A. de C.V.).
4. Copia simple de identificación Oficial (Pasaporte) a nombre del C. David Sahagún Blackaller (Apoderado Legal de EPL SO, S.A. DE C.V.).
5. Copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] (gestor del Trámite).
6. Copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] (testigo) y [REDACTED].
7. juego de Planos oficiales correspondientes al trámite de Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación para Comercio (Abarrotes) y Servicios (Comidas para Llevar) con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, plano de localización, cuadro de áreas general, ubicación del predio).
8. 21-veintium Fotografías interiores y exteriores del predio tema de este trámite.
9. Copia simple de Comprobante de domicilio, expedido por la Comisión Federal de Electricidad de fecha Julio del 2022.
10. Copia simple de Alineamiento Vial con número expediente administrativo TV-000324-21 de fecha 19 de Julio del 2021.
11. Copia simple de Instructivo y Planos (1 de 3 al 3 de 3), con Oficio N° SEDUSO 19381/2022 y número de expediente administrativo L-000387/21 de fecha 22-veintidos de Julio del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Abarrotes y Comidas para Llevar, en el inmueble ubicado en la Avenida



No. de Oficio: SEDUSO 21214/2023

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158-22

Luis Donald Colosio S/N, Fraccionamiento Barrio acero en esta ciudad e identificado con el número de expediente catastral (70) 87-126-001, el cual tiene una superficie total de 21,719.54 metros cuadrados.

12. Copia simple de plano con fecha 03 de Mayo de 1995, con número de Oficio 1843/H-01/95 y Expediente Administrativo N° 351/95, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de Nuevo León, Autoriza la Celebración de Operaciones Tendientes a la Transmisión de la Propiedad o Posesión de los Lotes del Fraccionamiento denominado "Barrio Acero"; el cual consta de 843 lotes (vivienda), 03 lotes (comerciales) y 01 lote (educación), relativo a la superficie solicitada de 317,313.40 metros cuadrados.

13. Póliza de responsabilidad civil contra terceros número [REDACTED] expedida por la empresa denominada "Chubb" Seguros México, S.A. con vigencia desde el 01 de Agosto del 2021 hasta el 01 de Febrero del 2023.

14. Copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad para Tienda de abarrotes y comida para llevar emitido por la Dirección de Protección Civil Monterrey, con Oficio N° SAY-PCM/D/187/2021-C, Expediente N° PC/028/21/24, Tarjeta Folio N° 110/21-24 de fecha 22 de Noviembre del 2021.

15. Copia simple de Folio IR22-376 con fecha 27-veintisiete de Julio del 2022-dos mil veintidos, realizado por la Dirección de Ingeniería contra incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (Regularización y Ampliación) para Abarrotes y Comidas para Llevar; ubicado en Lote 001, Manzana 126, Avenida Luis Donald Colosio N° 2200 y 2200-A; Colonia Barrio Acero en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral 87-126-001.

16. Ficha ambiental debidamente sellada por la Dirección General para un Desarrollo Verde con fecha 24-veinticuatro de Noviembre del 2021-dos mil veintiuno.

17. Escrito referente a la **solución de las emisiones a la atmosfera que generará, el proyecto** ubicado en la Avenida Luis Donald Colosio, Colonia Barrio Acero, bajo expediente catastral 87-126-001, propiedad del Sr. [REDACTED] firmada por el C. David Sahagún Blackaller como apoderado legal de la sociedad denominada "EPL SO" S.A. de C.V.

18. **Resolutivo de Manifiesto Ambiental** registrado con oficio número 3726/IA/22 de fecha 07 de Noviembre del 2022, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO, que consiste en la regularización de la preparación del sitio y construcción de dos locales comerciales, el primero de ellos (Tienda de Abarrotes) concluido y en operación, además de la regularización de la preparación del sitio y construcción con un 50% de avance de un segundo local comercial (Pollo Loco), Así como la Autorización para llevar a cabo la continuación y conclusión de la construcción del segundo local comercial (Pollo Loco) y su operación respectiva; para el predio ubicado en la Av.-Luis Donald Colosio N° 2200, Fraccionamiento Barrio Acero, entre las calles Antimonio y Niobio, Código Postal 64102 municipio de Monterrey N.L..

19. Copia simple del oficio No. 3384/21 DGDV-SEDUSO, identificado mediante el PDE-000795-21, de fecha 30-treinta de Mayo del 2022-dos mil veintidos, donde se emiten los lineamientos ecológicos.

20. Copia simple de escrito de fecha 23-veintitres de Junio del 2022-dos mil veintidos, con sello de recibido de fecha 29-veintinueve de Junio del 2022-dos mil veintidos por la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, firmado por el C. David Sahagún Blackaller como apoderado jurídico de la sociedad "EPL SO S.A. de C.V.

21. **Estudio de Impacto Vial de fecha Junio del 2021**, firmado por el Ing. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED]

22. **Estudio de Impacto Vial de fecha Octubre del 2021**, firmado por el [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED]

23. Copia de oficio DGMEP/066/2022 y planos de propuesta señalización vial, de fecha 23-veintitres de Junio del 2022 del dos mil veintidos, realizado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió VO.BO. de la propuesta de Movilidad.

24. Original de escrito con oficio número DPTDU/V/167/2022, de fecha 11-once de Agosto del 2022-dos mil veintidos, mediante el cual la Dirección de Proyectos Técnico de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió Opinión Técnico Vial en relación al Expediente Administrativo L-158/22.

2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
CONTRATO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Gobierno
de
Monterrey

ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

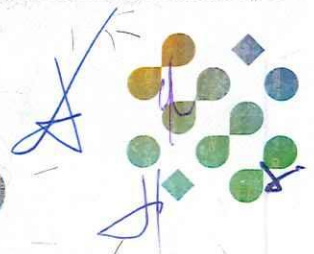
No. de Oficio: SEDUSO 21214/2023

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158-22

25. Peritaje Estructural firmado por Arq. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] de fecha 09 de Octubre del 2021.
26. Escrito de fecha 22 de Julio del 2022, en el cual el Arq. [REDACTED], con número de cédula profesional [REDACTED], se manifiesta como Director Responsable de la Obra para el Proyecto de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación (Regularización y Ampliación) para Abarrotes y Comida para Llevar, en el predio identificado con número de expediente catastral 87-126-001, ubicado en la Av. Luis Donald Colosio, Colonia Barrio Acero, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.
27. Pago de derechos por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación para COMERCIO (abarrotes) y SERVICIOS (Venta de Comidas para Llevar), con Folio: 3170000027620 de fecha 04-cuatro de Agosto del 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

IV. Se presentan los siguientes **dictámenes externos**:

1. Mediante oficio No. SAY-PCM/D/187/2021-C, Tarjeta Folio No. 110/21-24, Expediente No. PC/028/21/24, de fecha 22-veintidos de Noviembre del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Protección Civil de Monterrey, emitió dictamen de lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **Tienda de Abarrotes y Comida para llevar** en el establecimiento ubicado en la av. Luis Donald Colosio S/N, colonia Barrio Acero Monterrey Nuevo León; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
2. Mediante Folio IR22-376 con fecha 27-veintisiete de Julio del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Ingeniería contra incendios de **Bomberos de Nuevo León A.B.P.**; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación (Regularización y Ampliación) para Abarrotes y Comidas para Llevar; ubicado en Lote 001, Manzana 126, Avenida Luis Donald Colosio N° 2200 y 2200-A; Colonia Barrio Acero en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral 87-126-001.
3. El interesado acompaña escrito de fecha 23-veintitres de Junio del 2022-dos mil veintidós, con sello de recibido de fecha 29-veintinueve de Junio del 2022-dos mil veintidós por la **Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León**, firmado por el C. David Sahagún Blackaller como apoderado jurídico de la sociedad "EPL SO S.A. de C.V. mediante el cual solicita si el proyecto requiere la autorización en materia de **Impacto Ambiental para las actividades de Venta de Abarrotes y Ventas de Comidas Para Llevar**, en un predio ubicado en la Avenida Luis Donald Colosio S/N, Barrio Acero, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, en relación al expediente con folio de ingreso ante Secretaría de Desarrollo Sostenible L-387/21.
4. Mediante oficio número 3726/IA/22 de fecha 07 de Noviembre del 2022, realizado por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO, que consiste en la regularización de la preparación del sitio y construcción de dos locales comerciales, el primero de ellos (Tienda de Abarrotes) concluido y en operación, además de la regularización de la preparación del sitio y construcción con un 50% de avance de un segundo local comercial (Pollo Loco), Así como la Autorización para llevar a cabo la continuación y conclusión de la construcción del segundo local comercial (Pollo Loco) y su operación respectiva; para el predio ubicado en la Av. Luis Donald Colosio N° 2200, Fraccionamiento Barrio Acero, entre las calles Antimonio y Niobio, Código Postal 64102, municipio de Monterrey N.L.
5. Al presente trámite se anexa **Peritaje Estructural** firmado por Arq. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] de fecha 09 de Octubre del 2021.
6. El interesado acompaña **Póliza número** [REDACTED] expedida por la empresa denominada CHUBB SEGUROS MÉXICO S.A. con vigencia desde el día 01 de Agosto del 2022 hasta el 01 de Febrero del 2023.
7. Anexa escrito, en el cual el [REDACTED], con número de cédula profesional [REDACTED], se
8. manifiesta como **Director Responsable de la Obra** para el Proyecto de Licencia de Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación (Regularización y Ampliación) para Abarrotes y Comida para Llevar, en el predio identificado con número de expediente catastral 87-126-001, ubicado en la Av. Luis Donald Colosio, Colonia Barrio Acero, en el municipio



No. de Oficio: SEDUSO 21214/2023

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158-22

de Monterrey, Nuevo León.

9. Escrito referente a la solución de las emisiones a la atmosfera que generará, el proyecto ubicado en la Avenida Luis Donald Colosio, Colonia Barrio Acero, bajo expediente catastral 87-126-001, propiedad del Sr. Nicolás Hadjopoulos Canavati, firmada por el C. David Sahagún Blackaller como apoderado legal de la sociedad denominada "EPL SO" S.A. de C.V.

V. Se anexan los siguientes **dictámenes internos**:

1. **ALINEAMIENTO VIAL**

El proyecto deberá respetar el siguiente alineamiento vial registrado con el número de expediente TV-000324-21 de fecha 19 de Julio del 2021:

- a) Para la Avenida Luis Donald Colosio deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la calle Antimonio, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) Para la calle Nitrógeno deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- d) Para la calle Niobio deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- e) En las esquinas formadas por la intersección de la Av. Luis Donald Colosio con las calles Antimonio y Niobio deberá respetar ochavos con radio de 10.00 metros.
- f) En las esquinas formadas por la intersección de la calle Nitrógeno con las calles Antimonio y Niobio deberá respetar ochavos con radio de 5.00 metros.

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

2. Mediante oficio número **DPT/V/167/2022**, de fecha 11-once de agosto del 2022-dos mil veintidós, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Vial**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (planos) y Estudio de Impacto Vial firmado por el Ing. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] de fecha Marzo del 2022-dos mil veintidós.

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

3. Mediante número de oficio **DGMEP/066/2022**, de fecha 23-veintitres de junio del 2022 del dos mil veintidós, realizado por la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría** de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Vo.Bo. de la propuesta de Movilidad condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total del señalamiento vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.

2. El solicitante se compromete a llevar a cabo, en su totalidad, las adecuaciones geométricas marcadas en el plano autorizado.

4. La Dirección de **Proyectos Técnicos de la Secretaría** de Desarrollo Urbano Sostenible en materia de Ingeniería Estructural emitió **Opinión Técnica Estructural**, con N° de oficio DPT/E/054/AGOSTO/2022, de fecha 11-once de Agosto del 2022-dos mil veintidós, mediante el cual informa lo siguiente: que en los archivos de esta Dirección consta un asunto exactamente igual al por usted solicitado, dentro del expediente administrativo L-387-21, para el mismo giro y la misma ubicación, con la misma papelería anexa, recibido en la Dirección de Control Urbano el día 19 de enero del 2022, por lo que, con el fin de reducir tiempos de respuesta en los trámites, queda vigente la opinión técnica vertida en ese expediente administrativo, con las mismas obligaciones plasmadas en dicha opinión. (DPT/E/230/DICIEMBRE/2021 de fecha 12 de enero del 2022).

5. La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° **DGDV-2340/22**, dentro del dictamen **LTA-00100-22** de fecha 10 de Agosto del 2022, en el cual se indican los **lineamientos técnicos ambientales** correspondiente al trámite de Licencias Municipales de Construcción y Uso de Edificación (regularización y ampliación) para Abarrotes y Comida para Llevar del expediente administrativo L-158/2022 de un predio ubicado en Av. Luis Donald Colosio S/N, Fracc. Barrio Acero de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 87-126-001; los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; y los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

6. El interesado acompaña oficio **3384/21-DGDV-SEDUSO** de fecha 30-treinta de Mayo del 2022-dos mil veintidós dentro

6/19



No. de Oficio: SEDUSO 21214/2023

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158-22

del expediente administrativo PDE-000795-21, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible mediante el cual se autorizó el Permiso de Desmonte (Derribo, Tala y/o Retiro de Cubierta Vegetal) para el predio ubicado en la Avenida Luis Donaldo Colosio N° 2200 L001, M-126 en el Fraccionamiento Barrio Acero, identificado con el número de expediente catastral 87-126-001, con una superficie total de 21,719.54 metros cuadrados, de los cuales son por afectar en este proyecto 752.66 m2, señalándole al interesado los lineamientos ecológicos.

VI. Se anexan los siguientes antecedentes:

- 1. Copia simple de plano con fecha 03 de Mayo de 1995, con número de Oficio 1843/H-01/95 y Expediente Administrativo N° 351/95, mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de Nuevo León, Autoriza la Celebración de Operaciones Tendientes a la Transmisión de la Propiedad o Posesión de los Lotes del Fraccionamiento denominado "Barrio Acero"; el cual consta de 843 lotes (vivienda), 03 lotes (comerciales) y 01 lote (educación), relativo a una superficie total de 317,313.40 metros cuadrados.
2. Copia simple de Instructivo y Planos, con Oficio N° SEDUSO 19381/2022 y número de expediente administrativo L-000387/21 de fecha 22-veintidos de Julio del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizan la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Abarrotes y Comidas para Llevar, en el inmueble ubicado en la Avenida Luis Donaldo Colosio S/N, Fraccionamiento Barrio Acero en esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral (70) 87-126-001, el cual tiene una superficie total de 21,719.54 metros cuadrados.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 314, 316, 319, 325 y 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 3 fracción VI, 20, 125 y 160 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y artículos 2, 81, 139, 160 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Secretaría, 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, 138 fracción I, inciso b), 148 fracción I, 235 fracciones II y IV, 236 fracción II, 237, 308 fracciones IV y X, 312, 314, 315, 316, 318, 319, 323, 324, 325, 326, 327, 399, 402 primer y último párrafo 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 c), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1 y III punto 3.4, 15 fracción I, 39, 45, 45BIS, 48, 139, 156, 158, 159, 160, 162, 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VI, 4 fracción II, 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 y 18 fracciones II y IX, 22, 23, 30, 64, 91, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones del 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 VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

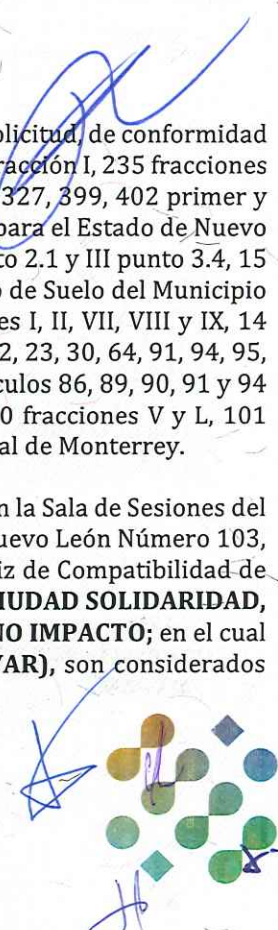
SEGUNDO. En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 A y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD, dando frente a la Avenida Luis Donaldo Colosio que es Clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO; en el cual el uso solicitado para COMERCIO (2.1.1 ABARROTOS) Y SERVICIOS (3.4.2 COMIDAS PARA LLEVAR), son considerados como PERMITIDOS.

7/19

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

3654

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



TERCERO. De acuerdo a **inspección ocular** realizada por Oscar Montaño Gómez con número de Gafete 211245 en fecha 22 de Julio del 2022, actualmente a una parte del predio se le da uso para abarrotes y otra parte se encuentra baldío, existen algunas diferencias en la planta de regularización la distribución interna es diferente, existen cajones al oriente y al sur de la construcción que no están señalados en el plano, actualmente cuenta con un total de 36 cajones de estacionamiento de los cuales solo uno está señalado para discapacitados. Es importante señalar que las diferencias encontradas se subsanan con lo indicado en los planos presentados.

CUARTO. Que el proyecto presentado, consiste en la construcción total existente de 462.14 metros cuadrados, los cuales son por regularizar y 294.66 metros cuadrados por ampliar, que generan una **construcción total de 756.80 metros cuadrados**, distribuidos tal y como se describe en los planos allegados, cuya información y datos señalados en los mismos son responsabilidad de quien los proporciona, presentando el siguiente desglose de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DE LA CONSTRUCCIÓN				
NIVELES	M2 por Regularizar	M2 Por Ampliar	M2 Totales	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	462.14	221.00	683.14	Abarrotes (área de ventas, caja, área de exhibición de alimentos fríos cuarto frio, almacén, área de empleados, baños), Comidas para llevar(área de preparación, parrillas, cajas, preparadora de papas, totopos y quesadillas, aderezos, salsas, cocina auxiliar, cuarto frio de verduras y pollo, recepción, escaleras) y estacionamiento para 23-cajones
1 NIVEL	0.00	73.66	73.66	Comidas para llevar(Área de oficina, alacena, lockers, baños y escaleras)
TOTAL	462.14	294.66	756.80	ABARROTES Y COMIDAS PARA LLEVAR CON 23-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

QUINTO. En lo que respecta al análisis de los lineamientos Urbanísticos, el proyecto cumple de la siguiente manera:

Superficie a Dictaminar : Lineamientos	21,719.54 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	16,289.65	0.03	683.14	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5v	76,018.39	0.035	756.80	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	5,429.89	0.97	21,036.40	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	3,257.93	0.15	3,300.00	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 10- NIVELES		02- NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.60 METROS		SI cumple

SEXTO. Respecto a la normatividad de estacionamiento, el proyecto lo cumple de la siguiente forma:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	*UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
ABARROTES	35.00	M2	260.21 M2	7-CAJONES	23- cajones **(03-cajones para discapacitados)	SI cumple
COMIDAS PARA LLEVAR	35.00	M2	221.00 M2	6-CAJONES		
REQUIERE	Total =13- CAJONES					



No. de Oficio: SEDUSO 21214/2023

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158-22

*Corresponde a la Unidad Básica de Servicio, que es el área efectiva de la actividad solicitada).

**Del total del requerimiento de cajones de estacionamiento deberá cumplir con cajones para bicicletas y discapacitados, de acuerdo a lo señalado por el artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey: "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..." y del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey, en su Artículo 37. Refiere que 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.

SEPTIMO. En cuanto al Uso de Edificación, la Ley de Asentamientos Humanos de referencia, segundo párrafo del artículo 326, establece que esta Autoridad verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados, caso de no darse cumplimiento, se dará inicio al procedimiento administrativo correspondiente.

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que es factible otorgar las LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) PARA COMERCIO (ABARROTÉS) Y SERVICIOS (COMIDA PARA LLEVAR), en el inmueble que nos ocupa; y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO. Por los motivos y fundamento expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se AUTORIZAN las LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) PARA COMERCIO (ABARROTÉS) Y SERVICIOS (COMIDA PARA LLEVAR), en el inmueble ubicado en la AV. LUIS DONALDO COLOSIO S/N EN EL FRACCIONAMIENTO BARRIO ACERO en esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral (70) 87-126-001; el cual tiene una superficie de 21,719.54 metros cuadrados, donde existe una construcción de 462.14 metros cuadrados que se autoriza regularizar y además realizar una ampliación de 294.66 metros cuadrados, para generar una construcción total de 756.80 metros cuadrados.

SEGUNDO. - Lo anterior considerando el cumplimiento de los lineamientos urbanísticos y obligaciones, señalados por la legislación aplicable, así como lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, debiendo además dar cumplimiento a lo siguiente:

A) En cuanto a la Construcción

1. 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 03 al 03 de 03), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. 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.
3. Una copia de los planos aprobados de Licencia de Construcción y Uso de Edificación deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, vigente al momento de ingresar la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **05-CINCO AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente.
6. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el

Monterrey 2021

9/19

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

3655

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



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 Sostenible) la terminación de obra (Obra Terminada).

7. 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, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

8. 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.

9. Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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 Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

15. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

16. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

17. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

18. 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.



No. de Oficio: SEDUSO 21214/2023

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158-22

19. 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 cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.

20. 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.

21. Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.

22. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública.

24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.

25. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

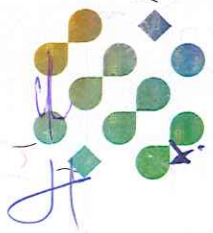
26. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.

27. Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación, así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrar las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaria así lo dispone solicitara las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.

28. 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 según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

3) En cuanto a la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

- a) 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.
- b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **ABARROTOS Y COMIDAS PARA LLEVAR**.
- c) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 13-trece-cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 23-veintitres cajones (03-tres cajones para discapacitados).
- d) 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).
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) 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.
- g) 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.
- h) 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.

- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) 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.
- l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- m) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- n) 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.

1. En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/167/2022, de fecha 11-Once de Agosto del 2022-dos mil veintidos, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible y que en lo siguiente se transcribe: El proyecto cuenta con un antecedente autorizado de la Licencia L-387/21 donde se autoriza la factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y la Licencia de Uso de Suelo para Abarrotes y Comidas para Llevar, de fecha 22 de Julio del 2022. El proyecto presentado a revisión para esta Licencia (L-158/22) respeta las áreas viales autorizadas en el mencionado antecedente (cajones de estacionamiento, acceso vehicular, salida vehicular, pasillos de circulación, rampas vehiculares además de alineamientos viales). Considerando lo anterior se da visto bueno vial al proyecto presentado condicionado a cumplir con los siguientes puntos, mismos que forman parte de las obligaciones marcadas para la Licencia L-387/22 y mismas que a continuación se enlistan.

2. 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 y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

- a) Para la Avenida Luis Donaldo Colosio, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la calle Niobio deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) Para la calle de Antimonio deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- d) Para la calle Nitrógeno deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- e) En las esquinas de Av. Luis D. Colosio-Antimonio y Luis D. Colosio-Niobio deberá respetar ochavos con radio de giro de 10.00 metros.
- f) En las esquinas de Nitrógeno-Antimonio y Nitrógeno-Niobio deberá respetar ochavos con radio de giro de 5.00 metros.

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

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 Parcial de Desarrollo urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

4. 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.

5. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y 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 deberán contar con las siguientes características:



No. de Oficio: SEDUSO 21214/2023

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158-22

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. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.

7. De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Anillo Periférico, los cajones deberán contar con un área de resguardo mínima de 1 metros medido desde el límite de propiedad hacia el predio.

8. 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.

9. 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.

10. Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

11. 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.

12. El desarrollo deberá evitar recibir a sus proveedores en horarios de servicio del restaurante. Se deberá evitar la obstrucción de las calles colindantes. Los vehículos de suministros deberán realizar su descarga dentro del predio. El desarrollo deberá tomar en cuenta que 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.

13. De acuerdo al análisis de colas realizado en el estudio de impacto vial, se deberá tener libre un área de al menos 8 vehículos para la fila vehicular. Por lo anterior, el desarrollador queda obligado a contar con el personal necesario para que los vehículos realizan el recorrido completo a lo largo del andén antes de ser atendidos, de modo que se albergue dentro del mismo al menos los 8 vehículos mencionados.

14. El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener de 6.00 metros de ancho por proponerse con doble sentido de circulación, de acuerdo al Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada y salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

15. Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Para pasillos de circulación que dan acceso a cajones dispuestos a 45 grados, deberá respetar un ancho de pasillo mínimo de 4.00 metros.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

16. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en los pasillos de circulación.

17. 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 accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona



colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

18. Conforme a lo indicado en el Oficio **DGMEP/066/2022** de fecha 23 de junio del 2022 firmado por José Sánchez Romero, Director General de Movilidad y Espacio Público, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos antes de entrar en operaciones:

1. Suministro y la instalación del total del señalamiento vertical y horizontal especificado en el plano de la propuesta vial autorizado.
2. Llevará a cabo en su totalidad, las adecuaciones geométricas marcadas en el plano autorizado.

D) En materia de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTE/E/054/AGOSTO/2022 de fecha 11 de agosto del 2022 y al Oficio número DPT/E/230/DICIEMBRE/2021 de fecha 12-doce de Enero del 2022-dos mil veintidós señaladas en el expediente administrativo L-000387-2021, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

- En cuanto a lo estructural presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.
- Se responsabiliza al Director Responsable de Obra y al Asesor en Seguridad Estructural el verificar que se cumplan las consideraciones del diseño estructural.
- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

Dada por terminada la revisión, 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 del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

E) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio DGDV-2340/22, dentro del dictamen LTA-000100-22, de fecha 10 de Agosto del 2022, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. En caso de que la obra sea grande (ver Tabla 1 del numeral 6.1 del NAE), deberá contar con un residente de obra y/o responsable ambiental que vigile permanentemente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión de polvos en la obra de ampliación (numeral 6.1 del NAE).
3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de ampliación.
4. 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 (numeral 6.1 del NAE).
5. 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, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1.2.4 del NAE.
6. Los generadores de residuos de ampliación deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.



No. de Oficio: SEDUSO 21214/2023

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158-22

7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, 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 08:00 a 17:00 horas.
8. 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.
9. Las obras de ampliación que correspondan a la clasificación grande (ver Tabla 4 del NAE) deberá contar con un monitoreo de partículas a fin de evitar que las emisiones superen el valor límite permisible establecido en la NAE.
10. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
11. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente en los patios, centro de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20 km/h.
12. En caso de que los residuos de ampliación sean igual o arriba de 80 m3 deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
13. 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 la 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.
14. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
15. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
16. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
17. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
18. En caso que se generen lodos producto de la actividad de la ampliación, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
19. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos.
20. 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 Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
21. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de 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.
22. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
23. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).



24. 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.

25. 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.

26. 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 (de la estación más cercana del SIMA) 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.

27. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.

28. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, 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 salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

Durante la etapa de operación. -

Generales

29. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019. NAE).

30. En caso de utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, está obligado a presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.

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

32. 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

33. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

34. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia con 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 de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para centros deportivos).

35. 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.

36. 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

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



No. de Oficio: SEDUSO 21214/2023

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158-22

- 38. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 39. 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.
- 40. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 41. 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

- 42. El área de cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea (el cual no deberá colindar con casa habitación) 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.
- 43. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

- 44. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 45. Es obligatorio registrar las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
- 46. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 47. 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

- 48. Es obligatorio registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
- 49. 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.
- 50. 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.
- 51. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 52. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 53. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-795-21 el cual fue resuelto con la reposición de 87 árboles nativos de 7.5 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.
- 54. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 33-treinta y tres árboles de la especie nativos, con dimensiones de 7.5 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 contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 12-doce árboles) por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 45-cuarenta y cinco 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 sancione establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

- 55. 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.
- 56. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

F) Deberá cumplir con lo señalado en la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental mediante el oficio número 3726/IA/22, de fecha 07-siete de Noviembre del 2022-dos mil veintidós, emitido por Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León,



el cual otorga lineamientos en materia de Impacto Ambiental para **EL PROYECTO**, que consiste en la regularización de la preparación del sitio y construcción de dos locales comerciales, el primero de ellos (Tienda de Abarrotes) concluido y en operación, además de la regularización de la preparación del sitio y construcción con un 50% de avance de un segundo local comercial (Pollo Loco), Así como la Autorización para llevar a cabo la continuación y conclusión de la construcción del segundo local comercial (Pollo Loco) y su operación respectiva; para el predio ubicado en la Av. Luis Donaldo Colosio N° 2200, Fraccionamiento Barrio Acero, entre las calles Antimonio y Niobio, Código Postal 64102, municipio de Monterrey N.L., señalando las condicionantes y términos que deberá cumplir en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.

G) En materia de SEGURIDAD CIVIL.-

Deberá de respetar y dar cumplimiento a lo indicado en el Oficio No.SAY-PCM/D/187/2021-C, Tarjeta Folio No.110/21/24 Expediente No. PC/028/21/24, de fecha 22-veintidos de Noviembre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey en el establecimiento que nos ocupa; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Así mismo, deberá respetar y dar cumplimiento a lo señalado en el Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P., de fecha 27 de Julio del 2022, en el cual otorgó el Visto Bueno al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto de Licencia de construcción (Regularización y Ampliación) y Licencia de Uso de Edificación(Regularización y Ampliación) para Abarrotes y comidas para Llevar, ubicado en Lote 001, Manzana 126; Av. Luis Donaldo Colosio N° 2200 y 2200-A, Colonia Barrio Acero, en el Municipio de Monterrey N.L., lo anterior de acuerdo al **Folio IR22-376**.

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

CUARTO. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, además deberá respetar en términos del artículo 323 fracción IV de esta Ley de Asentamientos, la función específica o giro particular que se otorga, en correlación con el artículo 157 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N. L., haciéndosele saber que conforme a lo señalado por el artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

No. de Oficio: SEDUSO 21214/2023
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158-22

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 245, 249, 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 de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización y la presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

OCTAVO. Expídase las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) PARA COMERCIO (ABARROTÉS) Y SERVICIOS (COMIDA PARA LLEVAR)**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

Monterrey 2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

ING. CECILIA IRENE ORTIZ RIVERA
C. DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/CIOR/VJPP/MACS/Apvz/Lppid

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de [REDACTED], siendo las 11:25 horas del día 30 del mes de Enero del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Ingeniero Unión
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 21214

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE [REDACTED]
FIRMA [REDACTED]
IDENTIFICACIÓN [REDACTED]

