

No. de Oficio: SEDUE 10040/2019
Expediente Administrativo L-000450-17

ACUERDO

--- En Monterrey, Nuevo León, a los 21-veintiún días del mes de Marzo del año 2019-dos mil diecinueve.-----

----**VISTO.**- El expediente administrativo No. **L-000450-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 28-veintiocho de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, por el **C. JESUS HERRERA MUÑOZ**, en su carácter de propietario de los predios con expedientes catastrales números (70) 01-072-001 y 01-072-007; y que a su vez es Apoderado Legal de la sociedad denominada "**LLEMAS**" **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, propietaria del predio con expediente catastral número 01-072-011, quien acredita su personalidad de Apoderado Legal de la sociedad mediante la Escritura Pública Número 1,891- mil ochocientos noventa y uno, de fecha 14-catorce de octubre del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Norberto Jesús De La Rosa Buenrostro, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 61-sesenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado y la existencia legal de la sociedad mediante Escritura número 50-cincuenta de fecha 11-once de Noviembre de 1981-mil novecientos ochenta y uno pasada ante la fe del Licenciado Marin Chavarria Silva, titular de la Notaría Pública número 65-sesenta y cinco; respecto de los inmuebles ubicados en la **AVENIDA JUÁREZ NORTE N° 501 Y GUERRERO N° 570 Y 556, ZONA CENTRO**, en esta Ciudad, e identificado con los números de expedientes catastrales **(70) 01-072-001, 01-072-007 y 01-072-011**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización para las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO (REGULARIZACIÓN), CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) PARA LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDAS DE ESPECIALIDADES**, respecto de los inmuebles antes citados, los cuales en conjunto forman una superficie total de 3,227.62 m² (Lote 001 con 264.60 m², Lote 007 con 891.42 m² y Lote 011 con 2,071.60 m²) cuenta con una construcción existente por demoler de 1,156.02 metros cuadrados y una Construcción Autorizada de 4,937.00 metros cuadrados, solicitando además la regularización de 1,129.54 metros cuadrados y la ampliación de 7,754.36 metros cuadrados, generando con ello una construcción total de 13,820.90 metros cuadrados. Allegando la siguiente documentación:

1. Escritura Pública Número 10,523-diez mil quinientos veintitrés, de fecha 05-cinco días del mes de marzo de 1982- mil novecientos ochenta y dos, pasada ante la fe del Licenciado Joel Villanueva Vidaurri, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 23-veintitrés con ejercicio en Monterrey Nuevo León; la cual contiene el contrato de compra venta de Bien Inmueble a favor de la Sociedad denominada "**LLEMAS.**" **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** como propietaria del inmueble identificado con el expediente catastral 01-072-011.
2. Escritura Pública Número 2,222-dos mil doscientos veintidós, de fecha 31-treinta y un días del mes de agosto del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado José Alejandro Morales Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 85-ochenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, con residencia en Monterrey Nuevo León; la cual contiene el contrato de compra venta de Inmueble a favor del señor Jesús Herrera Muñoz, como propietario del inmueble identificado con el expediente catastral 01-072-007.
3. Escritura Pública Número 14,382-catorce mil trescientos ochenta y dos, de fecha 03-tres días del mes de septiembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaña Pedraza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Numero 60-sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en Monterrey Nuevo León; la cual contiene el contrato de compra venta de Inmueble a favor del señor Jesús Herrera Muñoz, como propietario del inmueble identificado con el expediente catastral 01-072-001.

ANTECEDENTES

La Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, mediante plano de fecha 29 de mayo de 1992, dentro del expediente 607/92, autoriza las partes del plano consistentes en los aspectos urbano, zonificación, alineamiento, y uso del

suelo, para **AMPLIACIÓN DE 3ER NIVEL DE ESTACIONAMIENTO EN LOCAL COMERCIAL**, con una construcción de 4937.00 metros cuadrados, en el predio ubicado en la calle Guerrero N° 556, Zona Centro de Monterrey N.L., e identificado con el número de expediente catastral 01-072-011.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente y

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1,7,11, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso b), 148 fracción I, 198, 202 fracciones V y X, 235 fracciones I y II, 236 fracción II, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 361, 392, 399 fracciones I, II, VI y X, 402 y lo dispuesto por los artículos Segundo y Tercero Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículos 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracciones I a V, 288 Fracciones I a VI, 290, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295 y 296, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso a), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracciones II punto 2.2, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 BIS, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV,VI,VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracciones II, IV y IX, 20, 26 fracción III, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 94, 95, 96, 97, 98,99,100 y 125 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 del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO (por la Avenida Juárez lote 007) Y SC-SERVICIOS Y COMERCIO (por la calle Tapia y Guerrero lotes 011 y 001)** y de acuerdo a lo señalado en el **Artículo 45 BIS del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey que a la letra dice: " Los predios ubicados frente a vialidades subcolectoras o de mayor jerarquía, que sean clasificados como Corredor Urbano dentro del Plan, podrán tener además de los usos, densidades y lineamientos señalados para cada uno de ellos, los establecidos para la zona en donde se encuentren ubicados, conforme a las categorías establecidas en la zonificación secundaria contenida en el Plan".** Por lo que el predio en cuestión se encuentra inserto en una zona **SC-SERVICIOS Y COMERCIO**. Por lo que el uso que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo señalada en el plan vigente para el giro de **2.2 TIENDAS DE ESPECIALIDADES**, (los puntos, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; **se consideran como PERMITIDOS**. Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 148 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala: *Artículo 148 "En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones. Giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo*

para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES:** Los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje”.

III.-De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 21 de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, al momento de la visita se pudo constar que se da uso de tienda departamental, no coincide con el plano presentado ya que es el proyecto a realizar, si cuenta con cajones de estacionamiento

IV.- Que el proyecto presentado cuenta con una construcción existente por demoler de 1,156.02 metros cuadrados y una Construcción Autorizada de 4,937.00 metros cuadrados, solicitando además la regularización de 1,129.54 metros cuadrados y la ampliación de 7,754.36 metros cuadrados, generando con ello una construcción total de 13,820.90, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 EXISTENTES POR DEMOLER	M2 AUTORIZADOS	M2 POR REGULARIZAR	M2 POR CONSTRUIR	TOTAL	DESGLOSE DE AREAS
SÓTANO	0.00	1,817.00	212.54	0.00	2029.54	Área de tienda de ropa, cuarto de máquinas, y escaleras
PLANTA BAJA	1,156.02	1,817.00	201.50	1,156.42	3,174.92	Locales tipo tienda de especialidades(un local tienda de ropa y 01-un local comercial), escaleras y elevador, montacargas baños, área de acceso a estacionamiento y rampa de salida de autos.
1 NIVEL	0.00	1,303.00	715.50	1,083.93	3,102.43	Área de tienda de ropa, escaleras, elevador, montacargas, baños, y estacionamiento para 18-cajones.
2 NIVEL	0.00	0.00	0.00	2,750.67	2,750.67	Área de almacén de ropa, terraza descubierta, montacargas, escaleras, elevador, y estacionamiento para 27-cajones.
3 NIVEL	0.00	0.00	0.00	2,750.67	2,750.67	Área de almacén de ropa, terraza descubierta, montacargas, escaleras, elevador, y estacionamiento para 31-cajones
4 NIVEL	0.00	0.00	0.00	12.67	12.67	Área de estacionamiento descubierta con 75-cajones, área de montacargas y elevador.
Total	1,156.02	4,937.00	1,129.54	7,754.36	13,820.90	

V.- Que de acuerdo al cuadro número 21 del apartado de Densidades y lineamientos urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, **se indica que la Zona de Servicios y Comercio, está Libre de Lineamientos, por lo que, tomando en cuenta lo indicado en el presente considerando, y que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la citada zona, no le es exigible cumplir con lineamientos urbanísticos.** Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es más de 12-doce niveles y el proyecto presenta 05-cinco niveles, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 3.42 metros en el nivel, cumpliendo con el diverso artículo 39 segundo párrafo del citado ordenamiento Municipal.

VI.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro, donde para el uso de **Locales Tipo Tiendas de Especialidades** se requiere 1-un cajón por cada 35.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 4881.93 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de **139-ciento treinta y nueve cajones**, y para el uso de

Almacén (propio de los giros anteriores), 1-un cajón por cada 400.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con una área de unidad básica de servicio de 1,782.84 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 05-cinco cajones; por lo anterior genera la exigencia de un total de 144-ciento cuarenta y cuatro cajones; los cuales resuelve con 151-ciento cincuenta y un cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite, mismos que deberá habilitar físicamente y respetar los cajones para cada uso solicitado.

VII.-El C. Licenciado Fernando Toba Garza Jefe de Departamento de Trámites y Servicios Legales del Centro INAH Nuevo León, con número de oficio 401.6C.2/415/2017, de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, informó lo siguiente de acuerdo al inmueble identificado con el número de expediente catastral 01-072-001: "No se encuentra declarado como Monumento Histórico y tampoco es colindante de alguno de estos, tal como lo establecen los artículos 35, 36 fracción I Y 37 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos."

La C. Antropóloga Elsa Rodríguez García Delegada del Centro INAH Nuevo León, con número de oficio DOCINL-057/16, de fecha 29-veintinueve de marzo del 2016-dos mil dieciséis, informó lo siguiente de acuerdo al inmueble identificado con el número de expediente catastral 01-072-007: "No forma parte de los catálogos INAH CONARTE ni cuenta con elementos arquitectónicos a conservar.

El C. Arquitecto Jorge Luis Cruz González Coordinador de Monumentos Históricos del Centro INAH NUEVO LEON, con número de oficio DOCINL-201/16, de fecha 12-doce de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, informó lo siguiente de acuerdo al inmueble identificado con el número de expediente catastral 01-072-011: "No forma parte de los catálogos INAH-INBA- CONARTE ni cuenta con elementos arquitectónicos a conservar.

VIII.- El interesado acompaña Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fechas 13-trece de septiembre del 2017-dos mil diecisiete y 27-veintisiete de septiembre del 2017-dos mil diecisiete en los predios que nos ocupa identificados con los número de expedientes catastrales 01-072-001, 01-072-007 y 01-072-011 y en el cual se determina que deben seguir las recomendaciones contenidas en los reportes I17-462, Referencia I16-678, I16-197 y I16-678; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

IX.- La Dirección de Ecología, mediante N° de oficio 2147/2018 dentro del expediente LTA-000539/2017, de fecha 13-trece días del mes de Julio del 2018-dos mil dieciocho, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

X.- El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos del 7 al 10, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, anexa lo siguiente:

1. Escrito signado por el Ing. Simón Ramírez Saldaña, con número de cédula profesional 3336805, mediante el cual señala el programa de Demolición (secuencia) para ejecutar la demolición parcial de construcción, en relación al inmueble que nos ocupa.
2. Escrito de fecha 13-trece de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, signado por el Ing. Simón Ramírez Saldaña, con número de cédula profesional 3336805, mediante el cual manifiesta su responsabilidad sobre la demolición parcial de la construcción ubicada en el predio que nos ocupa.
3. Póliza de seguro de responsabilidad civil número 0502-007713-00, por parte de la compañía SEGUROS AFIRME S.A. DE C.V. AFIRME GRUPO FINANCIERO, con vigencia del 30 de Noviembre del 2018 al 30 de Noviembre del

2019.

4. Presenta plano y Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fechas 13-trece de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete y 27-veintisiete de septiembre del 2017-dos mil diecisiete en los predios que nos ocupa identificados con los número de expedientes catastrales 01-072-001, 01-072-007 y 01-072-011 y en el cual se determina que deben seguir las recomendaciones contenidas en los reportes I17-462, I16-197 y I16-678

XI.- El solicitante acompaña Reporte de Evaluación Estructural (Revisión Estructural), elaborado por el Ing. Simón Ramírez Saldaña, con número de cédula profesional 3336805, respecto a los inmuebles que nos ocupa, por lo que satisface los requerimientos de eficiencia estructural solicitados en los reglamentos vigentes de la construcción; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

XII.- Que el interesado dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en relación al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y acorde a lo señalado en el artículo 3 fracción VII de dicho Reglamento, considerando las características de la construcción, la misma es clasificada como (4 c), acompaña lo siguiente: Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizada por el Ingeniero Simón Ramírez Saldaña (Ampliación), con Cédula profesional 3336805, Arq. Joel Cruz Pérez (Ampliación) con Cédula profesional 4335995 y el MC Manuel Jezzini González (Ampliación y Regularización) con Cédula Profesional 1465488, todos como asesores Estructurales y Estudio de Mecánica de Suelos realizado por "PRISMA" Control de Calidad S.A. de C.V., firmada por el Ingeniero Andrés Martínez Reyna con número de cedula profesional 517874.

XIII.- Acompaña escrito de fecha 13-trece de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual el Ing. Simón Ramírez Saldaña, con cédula profesional 3336805, manifiesta ser Director Responsable de Obra (demolición parcial, regularización y ampliación), para la construcción del proyecto a desarrollar, a ubicarse en la Juárez N° 501 y Guerrero N° 556 y 570, Zona Centro, del Municipio de Monterrey, identificado con los números de expedientes catastrales 01-072-007, 01-072-011 y 01-072-01.

XIV.- En base en al artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio, la Dirección de Proyectos Tecnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió las siguientes Opiniones Técnicas, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

- Mediante oficio número DPT/E/275/AGOSTO/2018, de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, emitió **Opinión Técnica Estructural**, el cual fue realizado conforme al plano y Memoria de Cálculo realizada por el Ingeniero Simón Ramírez Saldaña (Ampliación), con cédula profesional 3336805, Arq. Joel Cruz Pérez (Ampliación) con Cédula profesional 4335995 y el MC Manuel Jezzini González (Ampliación y Regularización) con cédula profesional 518012, todos como asesores Estructurales y Estudio de Mecánica de Suelos realizado por "PRISMA" Control de Calidad S.A. de C.V., firmada por el Ingeniero Andrés Martínez Reyna con número de cedula profesional 517874, los cuales fueron presentados por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra y asesores en seguridad estructural.
- Mediante Oficio número DPTDU/V/561/2018, de fecha 19-diecinove de octubre del 2018-dos mil dieciocho, emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto y Estudio de Impacto Vial firmado por el Ingeniero Jaime Eduardo Herrera Verdal, con número de Cedula Profesional 9962037.
- Mediante oficio número DPTDU/H 005/2018, de fecha 12-doce de enero del 2018-dos mil dieciocho, emitió **Opinión Técnica Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico elaborado por Geohidrología, Hidráulica, Cálculo Estructural y Apoyo Topográfico GEYCO, a través del Ing. Manuel Jezzini González (Cédula N° 1465488) con fecha Noviembre del 2017-dos mil diecisiete.

- Mediante oficio número DPTDU/G002/2018, de fecha 11-once de Enero del 2018, emitió **Opinión Técnica Geológica** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio Geológico elaborado por "GeyCo." y firmado por el Ing. Manuel Jezzini González con número de Cédula Profesional 1465488 y Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por "PRISMA, CONTROL DE CALIDAD, S.A. DE C.V.", firmado por el Ing. Andrés Martínez Reyna con Cedula Profesional N° 517874.

XV.- En fechas 13-trece y 15-quince de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, se emitieron resoluciones de alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en los cuales indican lo siguiente: a) Para la avenida Guerrero, deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros del eje de la avenida hacia ambos lados, b) Para la calle Tapia deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, c) Para la Avenida Juárez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y d) En la esquina formada por la calle Tapia y la Avenida Guerrero deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros. En los estudios de vialidad Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XVI.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 20 penúltimo párrafo y 91 requisito número 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros para la demolición total, y para la construcción, contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña Póliza número 0502-007713-00, expedida por la empresa denominada SEGUROS AFIRME S.A. DE C.V., AFIRME GRUPO FINANCIERO, con vigencia desde el día 30-treinta de Noviembre del 2018-dos mil dieciocho hasta el 30 noviembre del 2019-dos mil diecinueve.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO(REGULARIZACIÓN), DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN(REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) PARA LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDAS DE ESPECIALIDADES,** para los inmuebles ubicados en la **CALLE JUAREZ N° 501 Y GUERRERO N°556 Y 570, ZONA CENTRO,** en esta ciudad, e identificado con los números de expedientes catastrales **(70) 01-072-001, 01-072-007 y 01-072-011,** los cuales en conjunto forman una superficie total de 3,227.62 m2(Lote 001 con 264.60 m2, Lote 007 con 891.42 m2 y Lote 011 con 2,071.60 m2) cuenta con una construcción existente por demoler de 1,156.02 metros cuadrados y una Construcción Autorizada de 4,937.00 metros cuadrados, solicitando además la regularización de 1,129.54 metros cuadrados y la ampliación de 7,754.36 metros cuadrados, generando con ello una construcción total de 13,820.90 metros cuadrados.

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

- A) **Deberá ejecutar la Demolición Parcial considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición Parcial, signado por el Ingeniero Simón Ramírez Saldaña, con cédula profesional 3336805, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además de considerar lo siguiente:**
 - a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
 - b. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapiales, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.

[Handwritten initials]

- c. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 – quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- B) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 último párrafo del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: “La vigencia para las licencias de demolición en general incluidas de construcción, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización”. Por lo anterior, toda vez que se trata de LA DEMOLICIÓN PARCIAL DE 1,156.02 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición Parcial) que se autorizan.
- C) 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 6 al 6 de 6), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- D) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa y complementaria de esta resolución 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.
- E) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción, de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, que señala lo siguiente: “La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación:...Fracción III.- Mayor de 1000.00 metros cuadrados de construcción- 03-tres años.....”, Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 7,754.36 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- F) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
- 1) Una copia de los planos aprobados de la Licencia de Uso de Suelo, Uso de Edificación (regularización y ampliación) y Construcción (Demolición Parcial, Regularización y Ampliación) para LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDAS DE ESPECIALIDADES, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
 - 2) Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
 - 3) 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.
 - 4) Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

J. E.

- 5) Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apereibir 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 y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- 6) **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.**
- 7) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- 8) Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
- 9) 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.
- 10) Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- 11) 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 para 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.
- 12) Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
- 13) Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- 14) **Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 hrs de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 hrs, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.**
- 15) Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
- 16) **Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.**
- 17) **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.**
- 18) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

EF

✓

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

H) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- 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 la Licencia de Uso de Suelo, Uso de Edificación(Regularización y Ampliación) y Construcción (Demolición Parcial, Regularización y Ampliación) para **LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDAS DE ESPECIALIDADES.**
- 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 respetar y mantener en funcionamiento los 144-ciento cuarenta y cuatro cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes como mínimo y el proyecto presenta 151-cajones dentro del predio mismos que deberá respetar tal y como lo señalan en el plano del proyecto presentado.
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
- g) 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.
- h) Deberá conservar 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 contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
- m) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- 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.

82
y

I) **En materia de Seguridad Civil deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fechas 13-trece de septiembre del 2017-dos mil diecisiete y 27-veintisiete de septiembre del 2017-dos mil diecisiete en los predios que nos ocupa identificados con los número de expedientes catastrales 01-072-001, 01-072-007 y 01-072-011 y en el cual se determina que deben seguir las recomendaciones contenidas en los reportes I17-462, I16-197 y I16-678; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

J) **En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 005/2018 de fecha 12-doce de enero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

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

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

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

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

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

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

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

[Handwritten initials]

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

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

El predio se encuentra en zona de Riesgo Hidrológico Nulo (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1° Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico oficial el 22 de marzo del año 2013), sin embargo, deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico- hidráulico presentado.

- K) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G002/2018, de fecha 11-once de enero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:**

Las exploraciones realizadas por Prisma Control de Calidad S.A. de C.V. y realizado por el Ing. Andrés Martínez Reyna con N° de Cédula Profesional: 517874, para el Estudio de Mecánica de Suelos, consistieron en la ejecución de 5 sondeos exploratorios con una profundidad máxima de 6.50 m. en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo así como las propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.

La estratigrafía del subsuelo está compuesta por un firme de concreto, relleno de arcilla café, amarillenta con algo de escombros, materiales arcillosos café oscuro, café claro, amarilla con lentes de arcilla calichosa color blanco, fragmentos del mismo tipo, nódulos de carbonato de calcio, grumos y gravas. Subyaciendo a estos materiales y hasta la profundidad máxima explorada se encontró un conglomerado calicho color café claro. Se obtuvieron valores de hasta los más de 60 golpes en la prueba de penetración estándar.

De acuerdo al Estudio se desprende la siguiente opción de cimentación a base de Zapatas aisladas o corridas desplantadas a una profundidad de 0.40m. hasta 5.30m. con una capacidad de carga admisible de 0.83 kg/cm² hasta 4.20 kg/cm²; otra opción son pilas coladas en el lugar, desplantadas a una profundidad de 5.00m. con una capacidad de carga admisible de 9.65 Ton/Pila hasta 43.42 Ton/Pila.

De acuerdo al Estudio Geológico elaborado por GeyCo y firmado por el Ing. Manuel Jezzini González con N° de Cédula Profesional: 1465488 el terreno se encuentra en las Provincias de la Sierra Madre Oriental y Llanura Costera del Golfo Norte, donde se realizó una visita de campo con la finalidad de identificar el tipo de material geológico que aflora en el predio ya sean consolidados (rocas) o sueltos (suelos arcillosos) No aflora ningún tipo de roca. El sistema geológico al que pertenece el área de estudio es de edad cuaternaria. Los resultados indican que no existe riesgo geológico para el proyecto ni su entorno del tipo fallas estructurales, deslizamientos de estratos, hundimientos, caídos, deslaves o inestabilidad de taludes debido a que se localiza en una parte plana muy lejana a las faldas de los Cerros en donde afloran las rocas y materiales en los que ocurren los riesgos mencionados.

DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA, EN BASE A LOS ARTÍCULOS 52,53, 54, 55, 56, 57, 59 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEON.

J.R.
Y

L) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/275/AGOSTO/2018, de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

M) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/561/2018, de fecha 19-diecinueve de octubre del 2018-dos mil dieciocho, emitido por Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo al plano del proyecto, así como los documentos y demás información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la Avenida Benito Juárez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la Avenida Santiago de Tapia deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) Para la calle Vicente Guerrero deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.
 - d) En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características

de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

- 4) Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey.
- 5) 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.
- 6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 7) 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.
- 8) El proyecto deberá garantizar que cada vehículo pueda entrar y salir del Desarrollo en cualquier momento, sin necesidad de mover otro vehículo estacionado. Por lo anterior, el Proyecto no deberá contar con cajones de estacionamiento dispuestos en filas vehiculares de 2 o más vehículos en batería, tipo tándem.
- 9) 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 obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- 10) En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe general filas vehículos que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que las filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

- 11) Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán tener 3.00 metros de ancho por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTICULO 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.

- 12) 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.

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

- 13) Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15% debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 14) 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 las rampas vehiculares.
- 15) Las rampas vehiculares deberán permitir el paso de dos vehículos simultáneamente en direcciones opuestas. Por lo anterior queda condicionado a cumplir con los artículos 67 y 68 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

Artículo 67.- Los pasillos de circulación en curva deberán tener un radio de giro mínimo de 7.50 siete metros y cincuenta centímetros al eje del carril interior y una anchura mínima libre de 3.50-tres metros y cincuenta centímetros.

J. E.

Artículo 68.- Para rampas helicoidales o curvas el radio de giro mínimo al eje del carril interior deberá ser mínimo de 7.50 metros, la anchura mínima del carril interior deberá ser de 3.50 metros y la anchura mínima del carril exterior deberá ser de 3.20 metros, con una sobre elevación máxima del 10 %.

- 16) Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 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 estacionamiento 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) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, 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 el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del desarrollo cuando así lo requiera.
- 19) El propietario o propietarios del desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.
- 20) 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 banquetas colindantes antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.

N) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el N° de oficio 2147/2018 dentro del expediente, LTA-000539/2017, de fecha 13-trece de Julio del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de construcción -

1. El horario de las actividades 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.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y ampliación, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.

11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
13. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
14. Deberá 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 especializados, que cueste con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación. -

Generales

15. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
16. 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

17. 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.
18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo los límites de 68 dB (A) de 10:00 a 20:00 horas.
19. 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.
20. 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

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

26. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

J. C.

28. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
29. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
30. 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

31. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
32. 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.
33. 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.
34. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
35. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

36. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla (área jardinada por lo que no requiere del arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá de contar 01-un árbol de la especie encino con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 81- ochenta y un árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción se repusieron los 81 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondiente (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).

Imagen Urbana

37. 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.
38. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

TERCERO. - Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que 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 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 3-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 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.

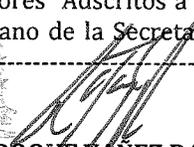
8.2
y

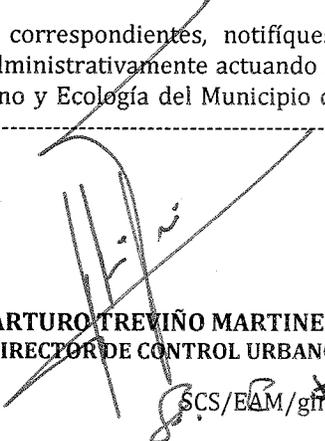


SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de 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.

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firman los C.C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León -----


H. AYUNTAMIENTO
SECRETARÍA DE DESARROLLO
LIC. ROQUE YÁÑEZ RAMOS
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


LIC. ARTURO TREVIÑO MARTINEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS/EAM/gfm



