

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5154/2015  
EXP. ADM. L-200/2015  
Página 1 de 13

**INSTRUCTIVO**

**C. LEONCIO MEDRANO TORRES  
CON DOMICILIO EN LA CALLE LAS FLORES No. 6044  
COLONIA RESIDENCIAL AZTLAN  
MONTERREY, NUEVO LEÓN  
P R E S E N T E.-**

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

- - En Monterrey, Nuevo León, a 11-once de Agosto del año 2015-dos mil quince.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-200/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 20-veinte de Mayo del 2015-dos mil quince, por el C. LEONCIO MEDRANO TORRES, en su carácter de propietario del predio ubicado en la **AVENIDA AZTLAN** número **344, COLONIA UNIDAD MODELO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **36-009-003**; lo cual acredita con la Escritura Pública Número 44,755-cuarenta y cuatro mil setecientos cincuenta y cinco, de fecha 7-siete de Noviembre del 2014-dos mil catorce, 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 en el Estado; por la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (2-DOS LOCALES)**, respecto del inmueble antes citado, el cual consta de una superficie de terreno de 236.50 metros cuadrados, y una construcción total de 113.30 metros cuadrados por construir.



2012 -2015

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

**A N T E C E D E N T E S**

En fecha 24-veinticuatro de febrero del 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo TM-000035-15, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Demolición Total de 85.00 metros cuadrados de construcción existente en el predio ubicado en la Avenida Aztlán No. 344, Colonia Unidad Modelo, e identificado con el número de expediente catastral 36-009-003.

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

**C O N S I D E R A N D O**

**I.-** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.3, artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 69, 102, 103, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

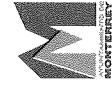
del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5 fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 26 fracción II, 30, 49, 52, 53, 54, 55, 57, 64, 70, 71, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), y fracción V inciso C) del Orden Legal del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

**II.-** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE**, en una zona clasificada como **CMI-COREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, se considera como **PERMITIDO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I- **PERMITIDOS** O **PREDOMINANTES**: *Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje.*

**III.-** Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo en el plan vigente para el giro de **2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados** son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; que corresponden a: **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruteras y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** ( 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 Flores y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes y Bicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercaderías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada.); **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales** (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cibercafé, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura); **3.4.4 Refresqueras, Neveras y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas); **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, y 3.18.10 Centros de educación a distancia.**



300000



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5154/2015  
EXP. ADM. L-200/2015  
Página 3 de 13

**IV.-** Que el proyecto de construcción presentado consta de una construcción total de 113.30 metros cuadrados distribuidos en planta baja y planta alta, conforme al siguiente desglose de áreas:

	<b>M2 Por Construir</b>	<b>Desglose de áreas</b>
Planta Baja	28.90	Estacionamiento para 3-tres cajones y 2-dos locales comerciales.
Planta Alta	84.40	Área de almacén (Mezzanine)
<b>Total</b>	<b>113.30</b>	

**V.-** Que de acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 04-cuatro de Junio del 2015-dos mil quince, actualmente al predio no se le da uso, se aprecia que recientemente se realizaron trabajos de demolición que existía en la propiedad, aún no se inician con los trabajos de construcción.

**VI.-** Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del 2015 Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 236.50 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (177.37 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.36 (84.40 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 (827.75 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.48 (113.30 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (35.47 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.23 (54.54 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (59.12 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.64 (152.10 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 10-diez Niveles, y el proyecto presenta 2-dos niveles, con una altura de 2.30 metros de entrepiso en la planta baja y una doble altura de 5.40 en el área de locales, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DT 306/2015, de fecha 26-veintiséis de Junio del 2015-dos mil quince, en el cual indica que es factible la altura prevista de 5.40 metros lineales.

**VII.-** Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida, conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano en el Considerando anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Valle Verde, para el uso de Locales comerciales y de servicios agrupados, requiere 1 cajón por cada 25 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto tiene un área de 46.00 metros cuadrados, resultando un requerimiento de 2-dos cajones, resolviendo el proyecto con 3-tres cajones dentro del predio.

**VIII.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-194/2015, de fecha 28-veintiocho de Mayo del 2015-dos mil quince, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del proyecto que nos ocupa sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

**IX.-** Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo, siendo los siguientes:

1. Mediante oficio número DT/E/292/MAYO/2015 de fecha 10-diez de Junio del 2015-dos mil quince, emití Dictamen Estructural, mismo que fue elaborado conforme a los documentos, y al Estudio de Memoria de Cálculo realizado por el Ingeniero Arturo Becerra Valadez, con cédula profesional 671713, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 04 de mayo del 2015 anexo al mismo; y al Estudio de Mecánica de suelos realizado por la empresa GEOTECNIA Y CALIDAD CONSTRUCTIVA S.A DE C.V. a través del Ingeniero Luis A. López Aguilar, con cédula profesional 1727855; presentados por el interesado, y en el cual se dictan las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

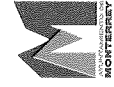
2. Mediante oficio número DT/V/358/2015 de fecha 10-diez de Junio del 2015, emití Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos presentados por el solicitante y plano del proyecto, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

**X.-** En fecha 20-veinte de Abril del 2015-dos mil quince, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Avenida Aztlan deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**XI.-** Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 último párrafo, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito de fecha 7 de Mayo del 2015, mediante el cual manifiesta lo siguiente: "... me comprometo a contratar seguro de responsabilidad civil contra terceros para Licencias Municipales de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para locales comerciales y de servicios agrupados. Ubicación: Avenida Aztlan No. 344, Colonia Unidad Modelo, exp. cat:36-009-003 ....".

**XII.-** La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. DPC/858/15-M, Tarjeta Folio No. 517/15-M, Expediente No. PC/1584/12/15 de fecha 8-ocho de Mayo del 2015-dos mil quince, emite dictamen otorgando los lineamientos en materia de protección civil para el giro de Locales Comerciales y de servicios agrupados, a ubicarse en la Avenida Aztlan L3 M9, en la Colonia Unidad Modelo, Monterrey N.L. identificado con el número de expediente catastral 36-009-003, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y

000200



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5154/2015  
EXP. ADM. L-200/2015  
Página 5 de 13

notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que en su caso, la misma actúe en consecuencia.

Que de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**A C U E R D A:**

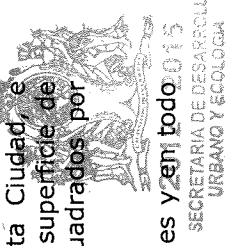
**PRIMERO.** - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (2-DOS LOCALES)**, en el predio ubicado en la **AVENIDA AZTLAN** número **344, COLONIA UNIDAD MODELO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **36-009-003**, el cual consta de una superficie de terreno de 236.50 metros cuadrados, con una construcción total de 113.30 metros cuadrados por construir.

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

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en la presente resolución se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.**
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina), y el plano relativo 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, y estar a disposición de la autoridad, de acuerdo al artículo 33 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey.**
- C. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción I del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "ARTÍCULO 26. La vigencia de las licencias iniciara a partir del día siguiente la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción - 1-un año;..." por lo anterior, toda vez que se trata de una construcción total de 113.30 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01 UN AÑO para realizar las obras de construcción que se autorizan.**

**D. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones:**

- a) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- b) 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.



- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) **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.**
- g) El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, así como vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- h) El Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad Estructural que intervienen en este proyecto, quedan obligados a preservar la seguridad de las Construcciones y la de los usuarios de la misma, así como 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, así como también las estipuladas en las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de las publicadas por las organizaciones regionales y nacionales y demás aplicables en la práctica actual de la ingeniería.
- i) **El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respetivas/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.**
- j) **El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.**
- k) **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.**
- l) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- m) Se apercebe a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



1000000



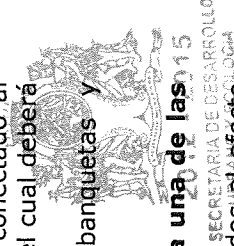
**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5154/2015  
EXP. ADM. L-200/2015  
Página 7 de 13

- n) 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.
- o) No efectuar fogatas. Para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
- p) Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
- q) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
- r) 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.
- s) Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para uso diferente del autorizado en el presente acuerdo sin modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. **Deberá respetar el uso de edificación de 2-DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, en el predio en cuestión.**
4. Deberá respetar el uso de cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro, ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 02-dos cajones de estacionamiento que requiere el proyecto como mínimo para el giro solicitado.
6. Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el área jardinada que presenta en el proyecto.
7. Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molesta o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del estacionamiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
10. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal.





11. Deberá cumplir con el Reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos de Municipio de Monterrey.
12. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para uso diferente del autorizado en el presente acuerdo sin modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, obteniendo las licencias respectivas.

**F. Mediante oficio número DT/V/358/2015 de fecha 10-diez de Junio del 2015-dos mil quince, emitó Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos presentados 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 y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
  - a) Para la Av. Aztlan deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

- 2) El proyecto deberá 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) 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. Así mismo, se deberá disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

2012 4) Debido a la jerarquía de la Av. Aztlan, deberá considerar que de conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, "los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuestos en batería a 90°, deberán contemplar una distancia de resguardo de 1-un metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento".

- 5) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey
- 6) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 7) 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 ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 8) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el

600000





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5154/2015  
EXP. ADM. L-200/2015  
Página 9 de 13

- señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
- 9) 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.

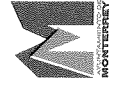
**G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/292/MAYO/2015 de fecha 10-diez de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás 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 5~~ Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en ~~este proyecto~~ **PROYECTO URBANO Y ECOLOGÍA** 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, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 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 ~~validades~~ **validades** para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

**H. En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio LTA-194/2015, de fecha 28-veintiocho de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:  
Durante la etapa de construcción.-**

1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas

2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
  3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
  4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, 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-SEMAR/NAT-2006.
  5. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos utilizando lonas o cualquier material que evite su dispersión, en suelos naturales.
  6. Los vehículos que transporten materiales deberán estar identificados con el logotipo de la empresa a la que pertenecen.
  7. 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.
  8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
  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. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
  13. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.
- Durante la etapa de operación.-**
- Generales**
14. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.
  15. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
  16. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5154/2015  
EXP. ADM. L-200/2015  
Página 11 de 13

propiedad.

**Aspecto Ambiental  
Ruido y/o Vibraciones**

17. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para locales comerciales).
18. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
19. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

20. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
21. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
22. 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.
23. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
24. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
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. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
28. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
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.



2012 - 2015  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

34. Los residuos orgánicos generados en el restaurante no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
35. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
36. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

37. Cuenta con trámite de arbolado con expediente PAR-228-15 se le pidió conservar los árboles ya que no interfirieren con el proyecto, por lo cual no requirió reposición de arbolado al vivero municipal.
38. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 06-seis árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

**Imagen Urbana**

39. 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.
40. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

2012

I) En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con los lineamientos y obligaciones señalados por la Dirección Municipal de Protección Civil en el escrito con número de Oficio DPC/858/15-M, Tarjeta Folio No. 517/15-M, Expediente No. PC/1584/12/15 de fecha 8-ocho de Mayo del 2015-dos mil quince, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; y 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 cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

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

**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 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.

010000



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5154/2015  
EXP. ADM. L-200/2015  
Página 13 de 13

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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.

**SÉPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, 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 III 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 firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.



**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**  
**LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ**

2012 - 2015  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

**ING. TOMAS DAVID MACÍAS CANALES**  
**DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

TVNB/MBV/zvnr

Lo que notifico a Usted, por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Jos. Gilberto Juarez Manseras y ser Jefe de oficina del mes de Agosto del año 2015 horas del día 20 del mes de Agosto.

EL C. NOTIFICADOR

Nombre Jos. Gilberto Juarez

Firma Jos. Gilberto Juarez

Credencial Oficial No. 52144

EL C. NOTIFICADO.

Nombre Jos. Gilberto Juarez

Firma Jos. Gilberto Juarez

