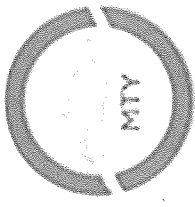


# SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



2015 - 2018

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No.00768/SEDUE/2016  
EXP. ADM. L-272/2015  
Página 1 de 15

## INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LAS SOCIEDADES DENOMINADAS "ARRENDADORA SIERRA MADRE", S.A. DE C.V. E "INMOBILIARIA GARZVI", S.A. DE C.V. CON DOMICILIO EN: CALLE AUSTRAL No. 300, COLONIA CONTRY SAN JUANITO, MONTERREY, NUEVO LEÓN.  
**PRESENTE.-**

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 11-once días del mes de Febrero del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-272/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 23-veintitres de Junio del año 2015-dos mil quince, por la **C. Hilda Gabriela Lozano Mancha**, en su carácter de representante legal de las sociedades denominadas "**ARRENDADORA SIERRA MADRE**", **S.A. DE C.V. E "INMOBILIARIA GARZVI", S.A. DE C.V.**; la primera en su carácter de propietaria y la segunda en su carácter de comodataria de un cincuenta por ciento de los predios ubicados en la avenida **VICENTE GUERRERO** sin número, en el segundo sector del **FRACCIONAMIENTO CENTRIKA**, de esta Ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales **06-375-001** y **06-375-093**; solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN** (obra nueva) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS (2)**, en los predios antes citados, los cuales tienen respectivamente una superficie de 772.12 metros cuadrados y de 796.00 metros cuadrados, y en conjunto conforman una superficie total de 1,568.12 metros cuadrados, sobre la cual se realizara una construcción total de 609.96 metros cuadrados; para lo cual acompañan la siguiente documentación:

Escritura Pública número 19,146-diecinueve mil ciento cuarenta y seis, de fecha 9-nueve de Mayo del año 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; mediante la cual el señor Héctor Mauricio Villegas Garza, y la sociedad denominada "Arrendadora Sierra Madre", S.A. de C.V., adquirieren por partes iguales los predios que nos ocupan.

Escritura Pública número 97,385-noventa y siete mil trescientos ochenta y cinco, de fecha 18-dieciocho de Junio del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Ubaldo Garate Bravo, Titular de la Notaría Pública número 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; mediante la cual el señor Héctor Mauricio Villegas Garza, dona el cincuenta por ciento que le corresponde de la propiedad, de los predios en cuestión a favor de la señora Verónica Rivera Resendez.

Escritura Pública número 116-ciento dieciséis, de fecha 18-dieciocho de Agosto del año 2003-dos mil tres pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad; que contiene la constitución de la sociedad denominada "Arrendadora Sierra Madre", S.A. de C.V. , designando al señor Armando Javier Lozano Manzo, como administrador único, otorgándole diversas facultades, entre ellas Poderes Generales para Actos de Administración y de Dominio.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

*[Firma manuscrita]*

Escritura Pública número 8,269-ochó mil doscientos sesenta y nueve, de fecha 6-seis de Enero del año 2015-dos mil quince pasada ante la fe del Licenciado Alberto J. Martínez González, Notario Público número 31-treinta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito y con residencia en esta Ciudad; que contiene un poder general para actos de administración, pleitos y cobranzas y representación laboral, que otorga la sociedad denominada "Inmobiliaria Garzvi", S.A. de C.V., a favor de diversas personas, y dentro de la cual se acreditó la existencia legal de la sociedad y la personalidad del señor Héctor Mauricio Villegas Garza, como administrador único.

Contrato de Comodato de fecha 5-cinco de Febrero del 2015-dos mil quince, celebrado por la señora Verónica Rivera Resendez, en carácter de Comodante y el señor Héctor Mauricio Villegas Garza, como representante legal de la sociedad denominada "Inmobiliaria Garzvi", S.A. de C.V., en carácter de Comodatario, mediante el cual la Comodante concede al Comodatario en forma gratuita los derechos y frutos (rentas), que le corresponden a los predios que nos ocupan; contrato que fue ratificado en su contenido ante la fe del Licenciado Alberto J. Martínez González, Notario Público número 31-treinta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito y con residencia en esta Ciudad, quedando registrada dicha ratificación en el Libro de Actas Fuera de Protocolo, bajo el número 34,603-treinta y cuatro mil seiscientos tres, de fecha 6-seis de Febrero del 2015-dos mil quince.

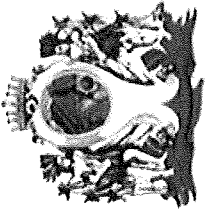
Carta Poder de fecha 15-quince de Abril del 2015-dos mil quince, mediante la cual el señor Armando Javier Lozano Manzo, en representación de la sociedad denominada "Arrendadora Sierra Madre", S.A. de C.V., así como el señor Héctor Mauricio Villegas Garza, en representación de la sociedad denominada "Inmobiliaria Garzvi", S.A. de C.V., otorgan un poder especial para que en su nombre tramiten y gestionen ante esta Secretaría, la licencia de uso de suelo y construcción, respecto a los predios ubicados sobre la avenida Guerrero, lote 1 y 93 de la manzana 375, en la Colonia Centrika, segundo sector, en este municipio, en los términos de los artículos 2440 y 2448 del Código Civil vigente en el Estado; carta poder ratificada en su contenido ante la fe del Licenciado Alberto J. Martínez González, Notario Público número 31-treinta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito y con residencia en esta Ciudad, quedando registrada dicha ratificación en el Libro de Actas Fuera de Protocolo, bajo el número 36,104-treinta y seis mil ciento cuatro, de fecha 5-cinco de Mayo del 2015-dos mil quince.

#### **ANTECEDENTES**

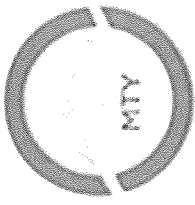
Mediante Oficio número 1137/SEDUE/2011 de fecha 15-quince de Abril del año 2011-dos mil once, dentro del expediente administrativo número MEV-016/2011, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar con Usos complementarios Comerciales y de servicios denominado Centrika, segundo sector, donde, cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas siguiente: Área Segundo Sector: 255,279.65 metros cuadrados, Área Municipal Segundo Sector Fuera del Fraccionamiento: 1,300.00 metros cuadrados, Área Total del Segundo Sector: 255,579.66 metros cuadrados, Área Vial: 25,513.23 metros cuadrados, Área Urbanizable: 231,086.43 metros cuadrados, Plaza Municipal (INAH): 1,807.83 metros cuadrados, Área Municipal: 17,386.52 metros cuadrados, Área Servidumbre Pluvial: 379.82 metros cuadrados, Área Vendible: 211,493.26 metros cuadrados, Área Vendible Habitacional 25,654.42 metros cuadrados, Área Vendible Comercial y de Servicios: 185,838.84 metros cuadrados, Total de Lotes: 157, Lotes Habitacionales: 133, Lotes Comerciales y de Servicios: 24.

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

8.



# SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



2015 - 2018

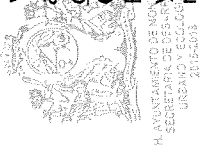
DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No.00768/SEDUE/2016  
EXP. ADM. L-272/2015  
Página 3 de 15

## 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 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 191 fracciones III y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 36, 46, 47, 49, 52, 59, 64, 65, 73, 139, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracción II, 5 fracciones I a XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 26 fracción II, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 57, 65, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 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.-** Que de acuerdo a al Oficio número 1137/SEDUE/2011 de fecha 15-quinque de Abril del año 2011-dos mil once, emitido dentro del expediente administrativo número MEV-016/2011, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar con Usos complementarios Comerciales y de servicios denominado Centrika, segundo sector, dentro del cual se aprobaron 24-veinticuatro Lotes Comerciales y de Servicios, entre ellos los 2-dos predios que nos ocupan, lote 1 con una superficie de 772.12 metros cuadrados y Lote 93 con superficie de 796.00 metros cuadrados; autorización que se describe en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuentan los predios que nos ocupan, lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la aprobación descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", resultando entonces, que el predio que nos ocupa cuenta con el uso de suelo para la función Comercial, por lo cual es viable el uso solicitado de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS** (los puntos 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrottes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas 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 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, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías; 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



Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gov.mx](http://www.mty.gov.mx)

Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia); contemplado en el 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, Plano de Zonificación Secundaria y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los predios en cuestión se encuentran en la **DELEGACION CENTRO**, en el **DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA**, en una zona clasificada como Espacios Abiertos (EA).

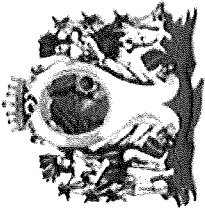
**III.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 24-veinticuatro de Junio del 2015-dos mil quince, se hizo constar que actualmente los predios que nos ocupan se encuentran baldíos.

**IV.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de **609.96** metros cuadrados, distribuidos en 1-un solo nivel, conforme al siguiente desglose de áreas: 2-dos locales comerciales.

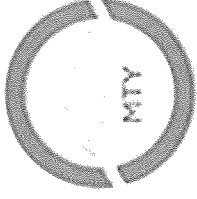
**V.-** Considerando que los predios que nos ocupan se encuentran de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en una en una zona clasificada como Espacios Abiertos (EA), la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría emitió oficio número DT 309/2015 de fecha 29-veintinueve de Junio del 2015-dos mil quince, mediante el cual determina que en el Plano de Zonificación Secundaria, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se señala área como Espacios Abiertos, para guardar la congruencia con el PLAN METROPOLITANO 2000-2021 y obtener su autorización, y define la avenida Vicente Guerrero como Corredor de Mediano Impacto, y solamente el lado poniente de la misma desde la avenida José María Luis Mora hasta avenida Ruiz Cortines y del lado oriente desde avenida José María Luis Mora hasta calle Progreso, para lograr un desarrollo apropiado y de acuerdo a la igualdad de la misma vialidad la cual cuenta con 2 lados, conviene desarrollarlos siguiendo la normativa de los Corredores Urbanos de Mediano Impacto, en ambos lados de la vialidad, dicho esto, los lineamientos urbanísticos para Corredores de Mediano Impacto son los siguientes: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.75, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.50, Coeficiente de Área Verde (CAV) de 0.15; ahora bien dichos lineamientos se cumplen, de acuerdo a la superficie total que conforman los 2-dos predios de 1,568.12 metros cuadrados, de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (1,176.09 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.39 (609.96 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.5** (5,488.42 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.39 (609.96 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (235.22 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (241.16 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (392.03 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.61 (958.16 metros cuadrados).

Por otra parte cumple con el número de niveles máximo permitido que es de 10, y el proyecto presenta 1 nivel, de acuerdo a lo señalado en el cuadro de densidades y lineamientos urbanísticos contenido 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 cuenta con una altura máxima de 4.20 metros, por lo cual la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio DT 310/2015, de fecha 29-veintinueve de Junio del 2015-dos mil quince, mediante el cual determina que para distribución arquitectónica presentada para el proyecto es factible autorizarse la altura prevista de 4.20 metros del nivel de piso terminado al nivel superior de losa, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 39 del citado Reglamento.

8.



# SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



2015 - 2018

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No.00768/SEDUE/2016  
EXP. ADM. L-272/2015  
Página 5 de 15

**VI.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Industrial Moderna, se requiere para el giro de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, de 01-un cajón por cada 30 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 348.50 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 12-doce cajones; los cuales soluciona con 21-veintiun cajones en los predios en cuestión, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

**VII.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número LTA-262/2015 de fecha 29-veintinueve de Junio del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala 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 cuáles serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

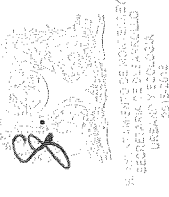
**VIII.-** Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DT/E/540/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 14-catorce de Septiembre del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero José Gustavo Tolentino Valdés, con número de cédula profesional 39111752, y al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por la empresa denominada "Laboratorio y Ensaye", S.A. de C.V., a través del Ingeniero Javier González Murillo, con número de cédula profesional 145319, presentados por el interesado, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto Blas Reyna Rodríguez, con número de cédula profesional 1539925) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/V/454/2015 de fecha 8-ocho de Julio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información, plano y Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero José Federico Lopez Vázquez, con cedula profesional de especialista en ingeniería de tránsito número 2958754, presentados por los solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

**IX.-** El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 4-cuatro de Marzo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la avenida Guerrero s/n, esquina con calle Chimenea, identificados con los números de expedientes catastrales 06-375-001 y 06-375-093, en la cual señala que 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, sin embargo es importante señalar que deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras, y un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros, en la esquina formada por la avenida Guerrero y calle Chimenea.

**X.-** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., emitió documento de fecha 18-dieciocho de Junio del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número 115-277, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, así como las recomendaciones en materia de seguridad, que se deberán implementar para el proyecto de Locales



Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

Comerciales, a desarrollarse en los predios ubicado en la avenida Guerrero s/n, esquina con calle Chimenea, identificados con los números de expedientes catastrales 06-375-001 y 06-375-093, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**XI.-** Los solicitantes acompañan escrito de fecha 10-diez de Septiembre 2015-dos mil quince, signado por el señor Armando Javier Lozano Manzo, en representación de la empresa denominada "Arrendadoras Sierra Madre", S.A. de C.V., dirigido a esta Secretaría, mediante el cual manifiesta y hace constar el compromiso de contar con una Póliza de Seguro contra terceros, antes del inicio de la construcción y ante la misma sobre el proyecto a ubicarse en la avenida Guerrero s/n, esquina con calle Chimenea, en el Fraccionamiento Centrika, segundo sector. Lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey".

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

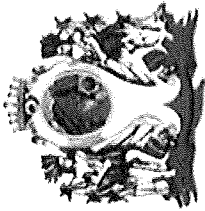
#### **A C U E R D A**

**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 DE CONSTRUCCIÓN** (obra nueva) y de **USO DE EDIFICACIÓN para LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS (2)**, para dos predios ubicados en la avenida **VICENTE GUERRERO** sin número, en el segundo sector del **FRACCIONAMIENTO CENTRIKA**, de esta Ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales **06-375-001** y **06-375-093**, los cuales tienen respectivamente una superficie de 772.12 metros cuadrados y de 796.00 metros cuadrados y en conjunto conforman una superficie total de 1,568.12 metros cuadrados, sobre la cual se realizara una construcción total de 609.96 metros cuadrados.

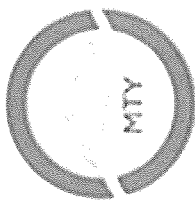
**SEGUNDO.-** El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir en todo momento con todas y cada una de las obligaciones siguientes:

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Plano (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del presente acuerdo.
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. 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: "...II. De 251.00 metros cuadrados y hasta

*R.*



## SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



2015 - 2018

DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No.00768/SEDUE/2016  
EXP. ADM. L-272/2015  
Página 7 de 15

**1,000.00 metros cuadrados de construcción - 2 años;..."; y por lo que al tratarse la presente de una construcción nueva de 609.96 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 2-DOS AÑOS que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.**

**E. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:**

1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. **El Director Técnico 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.**
7. **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 respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.**
8. **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.**
9. **El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.**
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.



Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

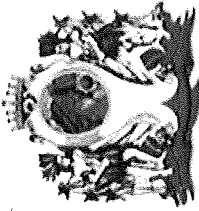
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 1181 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apeque irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento 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.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-un 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.
15. 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.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una hitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
19. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
20. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
21. 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, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. 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.



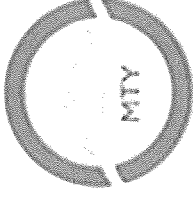
✓

✓





# SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



2015 - 2018

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No.00768/SEDUE/2016  
EXP. ADM. L-272/2015  
Página 9 de 15

25. 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.

**F. 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 profesionalista 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).**

**G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/540/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 14-catorce de Septiembre 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 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, 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, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege 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. 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

*[Firma]*

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

- (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.).
- 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.
  - Deberá de respetar el uso de edificación de locales comerciales y de servicio agrupados (2), en los predios en cuestión.**
  - 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).
  - Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que requiere el proyecto presentado (requiere como mínimo 12 cajones).**
  - Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto.**
  - Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
  - Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  - 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.
  - Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

**I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/454/2015 de fecha 8-ocho de Julio del 2015-dos mil quince, siendo lo siguiente:**

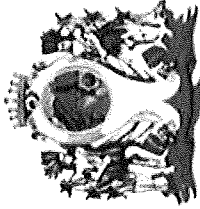
- El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
  - Para la Av. Vicente Guerrero deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - Para la Av. de la Chimenea deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - En las esquinas formadas por la intersección de estas 2 vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro de 3.00 metros.

9 AVANCEMENTO DE INGENIERIA  
SERVICIO DE  
URBANO Y ESTRUCTURAL  
2014-2015

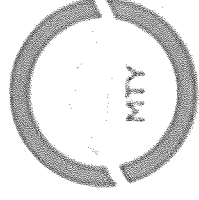


- No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 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 permitir hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán tener una dimensión mínima de 2.50 x 4.50 metros. Así mismo, se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

8.



# SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



2015 - 2018

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No.00768/SEDUE/2016  
EXP. ADM. L-272/2015  
Página 11 de 15

4. 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.
5. Los accesos vehiculares (de entrada y salida) que presenta el proyecto deben 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 al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
6. El ancho de los accesos vehiculares a los estacionamientos (entrada y salida) deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
7. 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 o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
8. El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos ya que el diseño presentado no cuenta con las características necesarias para ello de acuerdo a los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
9. **ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.**
10. **ARTÍCULO 89. 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. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.**
11. Los anchos de los pasillos de circulación propuestos 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.
12. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
13. 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.
14. 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.



LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018

*[Firma]*  
J.  
*[Firma]*  
8.

**En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-262/2015 de fecha 29-veintinueve de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**  
**Durante la etapa de construcción.-**

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mtu.gob.mx](http://www.mtu.gob.mx)

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 construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la 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-SEMARNAT-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.
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 minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
9. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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/?p=sima> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
14. 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 en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
15. 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**

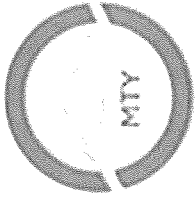
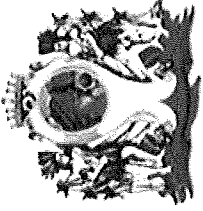
16. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3. 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1



SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y ECONOMÍA  
20160301

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



2015 - 2018

DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No.00768/SEDUE/2016  
EXP. ADM. L-272/2015  
Página 13 de 15

5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010 Y 2020.

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

18. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o Vibraciones**

19. 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 20:00 horas (horario común para locales comerciales).

20. 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.

21. 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**

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

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

24. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

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

26. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

**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.

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**



*[Firma manuscrita]*

36. Deberá realizar el trámite de visto bueno ante la SEMARNAT y el permiso de desmonte ante esta Dirección.
37. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 05-cinco árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de 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 07-siete árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 12-doce 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**

38. En caso de permanecer con el anuncio tipo "c" panorámico ubicado dentro del predio y los anuncios tipo valla y contar con los debidos permisos, deberá presentar los refrendos 2015, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta Dirección.
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.

#### **K.**

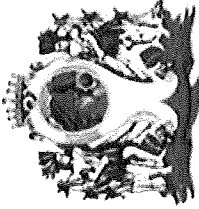
Deberá cumplir e implementar las medidas de prevención en el diseño y construcción, así como con las recomendaciones en materia de seguridad, señaladas mediante documento de fecha 18-dieciocho de Junio del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-277, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., relativo al proyecto de Locales Comerciales, a desarrollarse en los predios ubicado en la avenida Guerrero s/n, esquina con calle Chimeña, identificados con los números de expedientes catastrales 06-375-001 y 06-375-093, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**TERCERO:** Se hace saber 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.

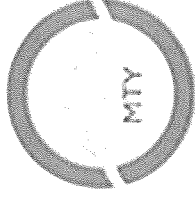
**CUARTO:** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior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

**QUINTO:** La Licencia de Uso de Edificación perderá 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 el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

8.



# SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



2015 - 2018

DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No.00768/SEDUE/2016  
EXP. ADM. L-272/2015  
Página 15 de 15

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

**SEPTIMO:** 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 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo 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 firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.



**ING. GABRIEL EUGENIO TODD ALANIS**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

*[Firma manuscrita]*

**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS/ AEDC / jkc

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Francisco Arroyo Rosales, siendo las 11:50 horas del día 24 del mes de Febrero del 2016.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Francisco Arroyo

EL C. A QUIEN SE NOTIFICA  
NOMBRE Francisco Arroyo

FIRMA *[Firma manuscrita]*  
No. DE GAFETE 172/144

FIRMA *[Firma manuscrita]*

