



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5609/2015
EXP. ADM. L-458/2015
Página 1 de 13

INSTRUCTIVO

C. EDGAR OMAR GARZA DE LA PEÑA
CON DOMICILIO EN: CALLE CHURUBUSCO No. 247,
COLONIA CUMBRES, MONTERREY, NUEVO LEON.
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 30-treinta días del mes de Septiembre del año 2015-dos mil quince.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-458/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 11-once de Septiembre del año 2015-dos mil quince, por el **C. EDGAR OMAR GARZA DE LA PEÑA**, en su carácter propietario del inmueble ubicado en la calle **GUILLERMO PRIETO** número **953** oriente, en la **ZONA CENTRO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **05-069-020**, acreditándolo mediante Escritura Publica número 17,783-dieciséis mil setecientos ochenta y tres, de fecha 30-treinta de Enero del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Jaime Garza de la Garza, Titular de la Notaría Publica número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el primer Distrito Registral; solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN** (obra nueva) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **RESTAURANTE** y **OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 223.00 metros cuadrados, con una construcción existente de 133.00 metros cuadrados, los cuales se solicitan por demoler, para realizar posteriormente una construcción nueva de 478.43 metros cuadrados; vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV, 10 Fracciones I, XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 121 fracción I, 137 fracciones I y II, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, fracción I y II, 283 fracciones I a la VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 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, 2, 3 fracciones II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso g), 10, 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III puntos 3.4 y 3.9, 15 fracciones I, 16, 32 36, 39, 46, 47, 49, 51, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X 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 y IV, 5 fracciones I a la XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracciones I y IV, 20, 22, 23, 25, 26 fracción II, 30, 37, 64, 91, 92, 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

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

000010

Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona clasificada como **ZVP-ZONA DE VALOR PATRIMONIAL**, en la cual los usos solicitado para **3.4.5 RESTAURANTES** y **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente: "Artículo 137.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con 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.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 18-dieciocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, se hizo constar que actualmente el inmueble que nos ocupa se encuentra desocupado.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 478.43 metros cuadrados, distribuidos en 3-tres niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 construcción existente por Demoler	M2 por Construir	M2 Totales	Desglose de Áreas
P. BAJA	133.00	169.81	169.81	Restaurante: área de mesas, cocina, baños hombres y mujeres.
NIVEL 1	0	169.81	169.81	Restaurante: Área de Mesas. Oficinas: recepción y 02 oficinas con servicio sanitario y archivo.
NIVEL 2	0	138.81	138.81	Oficinas: 03-tres oficinas con servicio sanitario y archivo.
Total	133.00	478.43	478.43	Restaurante y oficinas

V.- Que el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo 32, señala lo siguiente: "ARTÍCULO 32. Para la zona del **Barrio Antiguo**, decretado como **Centro Histórico**, se permitirá los usos del suelo indicados para la zona de Valor Patrimonial y la densidad señaladas en el Plan y en este Reglamento. En esta zona **no serán aplicables el CUS Y COS** y la Altura de las edificaciones quedará sujeta a lo dispuesto por la normatividad aplicable procurando que el lenguaje arquitectónico utilizando armonice con el entorno. Lo anterior con independencia de las disposiciones legales de carácter general que sean aplicables"; por lo que el presente caso en particular, al encontrarse el predio en cuestión dentro de la zona del Barrio Antiguo no son aplicables el COS y CUS.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo al artículo 51 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, se señala lo siguiente: "ARTICULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento: ...III. En los inmuebles ubicados en el **Barrio antiguo**; por lo que el presente caso en particular, al encontrarse el predio en cuestión dentro de la zona del Barrio Antiguo, no se requiere cajones de estacionamiento.

VII.- La interesada acompañó escrito con número de oficio DOCINL-136/15 de fecha 14-catorce de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Delegación del Centro INAH-Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León, en relación al inmueble que nos ocupa, mediante el cual señala lo siguiente: "Informo a usted que el inmueble que se presenta **NO forma parte de los Catálogos INAH-CONARTE** pero cuenta con su fachada principal de muros de sillar importante para su conservación y se integra al conjunto de un solo edificio sub

1030



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5609/2015
EXP. ADM. L-458/2015
Página 3 de 13

lotificado. Nuestra opinión técnica es que se debe de conservar y restaurar su fachada principal, y se podrá hacer la demolición total de todos los agregados respetando la fachada, la ampliación de construcción deberá de integrarse al contexto del conjunto y de la zona histórica. Trabajos solicitados: **DEMOLICION TOTAL CONSERVANDO LA FACHADA PRINCIPAL**"; así mismo anexa plano de proyecto con sello inserto del citado Instituto con fecha de 27-veintisiete de Agosto del presente año.

VIII.- La solicitante acompaña oficio número 030/2015 de fecha 20-veinte de Agosto del año 2015-dos mil quince, dirigido a esta Secretaría, el cual fue emitido por la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo, a través del cual otorga el Visto Bueno para el inicio del procedimiento de construcción, así como Autoriza condicionadamente el proyecto de construcción de Oficinas y Restaurante en el predio ubicado en la calle Guillermo Prieto número 953 oriente, en el Centro de Monterrey, Nuevo León identificado con el número de expediente catastral 05-069-020. En la inteligencia de que cumplirá con los requisitos del Reglamento del Barrio Antiguo de Monterrey, avalado por el Decreto y la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León; además de que deberá mantener la fisonomía arquitectónica del Barrio Antiguo, al igual deberá acatar los lineamientos y disposiciones indicados por las Dependencias y Municipio de Monterrey para cumplir con las normas de seguridad, salud, sanitarias.

IX.- El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7 y 8 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en relación a la Demolición Total de Construcción, anexa lo siguiente:

- Escrito de fecha 17-diecisiete de Septiembre del 2015-dos mil quince, signado por el Arquitecto Mario Humberto Flores Pedraza, con cedula profesional número 265729, mediante el cual señala la Secuencia para ejecutar la Demolición Total de Construcción, en el inmueble que nos ocupa.
- Escrito de fecha 17-diecisiete de Septiembre del 2015-dos mil quince, signado por el Arquitecto Mario Humberto Flores Pedraza, con cedula profesional número 265729, mediante el cual manifiesta su responsabilidad para la ejecución de la demolición total de construcción.

X.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número LTA-434/2015 de fecha 25-veinticinco de Septiembre 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 cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

XI.- 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 la parte solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DT/E/586/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 29-veintinueve 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 Estudios de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero José Humberto Vázquez Estrada, con número de cédula profesional 2412367, así como conforme al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por la empresa denominada "Laboratorios de Control de Calidad", S.A. de C.V. (CIMA), a través del Ingeniero Juan José Mata Solís, con número de cédula profesional 736740, presentados por la interesada, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto Mario Humberto Flores Pedraza, con cedula profesional número 265729) 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/693/2015 de fecha 29-veintinueve de Septiembre 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 y plano de proyecto, presentados por la 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.

XII.- La parte interesada acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 7-siete de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la calle Guillermo Prieto número 953, Zona Centro, identificado con el número de expediente catastral 05-069-020, 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 necesario señalar que deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XIII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., emitió 2-dos documentos de fecha 15-quince de Septiembre del 2015-dos mil quince, uno dentro del Reporte número I15-525d, mediante el cual señala las medidas de prevención y recomendaciones para la demolición total de construcción, y otro dentro del Reporte número I15-525, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción para el proyecto de Restaurante y Oficinas, en relación al inmueble ubicado en la calle Guillermo Prieto número 953, Zona Centro, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 05-069-020, medidas de prevención que deberá implementar al momento de ejecutar dicha demolición y de realizar la construcción del proyecto, 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.

XIV.- Que la interesada acompaña Escrito de fecha 30-treinta de Septiembre del 2015-dos mil quince, mediante el cual se compromete a contar con un Seguro de Responsabilidad Civil vigente durante la construcción que se pretende efectuar en el predio ubicado en la calle Guillermo Prieto número 953, en la zona Centro, identificado con el número de expediente catastral 05-069-020, en relación al proyecto de construcción que nos ocupa; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo, y 91 requisito 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

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:

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN** (obra nueva) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **RESTAURANTE y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el inmueble ubicado en la calle **GUILLERMO PRIETO** número **953** oriente, en la **ZONA CENTRO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **05-069-020**, el cual tiene una superficie de 223.00 metros cuadrados, con una construcción existente de 133.00 metros cuadrados, los cuales se aprueban su demolición, para que realice posteriormente una construcción nueva de 478.43 metros cuadrados.

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

5000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 y 2 de 2), los cuales debidamente autorizados forman 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 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 2 años;..."; y por lo que al tratarse la presente de una construcción nueva de 478.43 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. Así mismo en base al segundo párrafo de este artículo, la vigencia para la licencia de demolición es de 01-un año, e iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente previo pago de derechos municipales. En caso de que no se efectuó la demolición dentro de un plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización, de acuerdo a la Legislación vigente.
- 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.

000012

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 3^a, 3b, 4^a, 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, 4^a, 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.
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, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue 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-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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5609/2015
EXP. ADM. L-458/2015
Página 7 de 13

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 bitácora 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 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.
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.
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 profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . . ". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/586/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 29-veintinueve 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 apegue a lo presentado para su autorización.
 6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

H. Deberá conservar y restaurar su fachada principal existente en el inmueble que nos ocupa, así como deberá integrar la ampliación de construcción, al contexto del conjunto y de la zona histórica, esto ya que la fachada principal cuenta con muros de sillar importante para su conservación y se integra al conjunto de un solo edificio sub lotificado, de acuerdo a lo indicado dentro del oficio número DOCINL-136/15 de fecha 14-catorce de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Delegación del Centro INAH-Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León; la cual es la competente y encargada de inspeccionar, verificar su cumplimiento, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal.

I. 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 un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá respetar el uso de edificación de Restaurante y Oficinas Administrativas, en el predio que nos ocupa.
4. 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).
5. 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5609/2015
EXP. ADM. L-458/2015
Página 9 de 13

6. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
7. 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.
8. 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.

J. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/693/2015 de fecha 29-veintinueve 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 la información y plano de proyecto, presentados por la solicitante, siendo lo siguiente:

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la calle Guillermo Prieto 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) Con base en el Artículo 51 del Reglamento de zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey, en el cual se determina los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento, se determina que no serán exigibles cajones de estacionamiento para éste proyecto.

ARTICULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:

 - I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;
 - II. En los destinados a estancias infantiles;
 - III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y,
 - IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.
- 3) 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.
- 4) Con respecto a los vehículos de carga de proveedores, queda prohibido realizar maniobras de carga y descarga obstaculizando la circulación de vehículos y peatones de Acuerdo al Artículo 9 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
Por lo anterior, deberá programar los horarios de los suministros de manera que estos se realicen sin obstaculizar predios ajenos y la vía pública.
- 5) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca se tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. Por lo anterior, el Desarrollador queda obligado a mantener un operativo al exterior que indique a clientes y a proveedores donde estacionarse, de manera que el Desarrollo no genere problemas vehiculares en la zona.
- 6) 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.

000014

K. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-434/2015 de fecha 25-veinticinco de Septiembre 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 demolición y construcción.-

1. El horario de las actividades de demolición y 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. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
8. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
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 vibración al entorno.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.ni.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.
13. 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.
14. 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

15. El inmueble no forma parte de los Catálogos del INAH-CONARTE pero deberá conservar y restaurar la



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

fachada principal y podrá hacerse la demolición total de todos los agregados respetando la fachada, la ampliación de construcción deberá integrarse al contexto del conjunto y de la zona histórica de acuerdo al oficio DOCINL-136/15.

16. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
17. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

18. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
19. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, 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 restaurantes).
20. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
21. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

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 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.

Emisiones al Aire

27. El área de la cocina, deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, olores y partículas o en su caso sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante.. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
28. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

29. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
30. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
31. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
32. 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

33. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
34. 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.
35. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
36. 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.
37. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
38. Deberá contar con una bitácora donde registre tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 1-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). El proyecto no cuenta con cajones de estacionamiento por lo que queda libre del arbolado en esta área.

Imagen Urbana

40. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 o 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.
41. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

L. Deberá cumplir las medidas de prevención y recomendaciones para la demolición total de construcción, señaladas dentro del Reporte número I15-525d, así como también deberá cumplir con las medidas de prevención en el diseño y construcción del proyecto de Restaurante y Oficinas, señaladas dentro del Reporte número I15-525, de acuerdo a los 2-dos documento de fecha 15-quince de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitidos por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., en relación al inmueble ubicado en la calle Guillermo Prieto número 953, Zona Centro, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 05-069-020, las cuales deberá implementar al momento de ejecutar dicha demolición y de realizar la construcción del proyecto, 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5609/2015
EXP. ADM. L-458/2015
Página 13 de 13

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.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

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 apercebimiento 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 la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

TVNB / MBV / gim

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Lic. Rania B. Villareal Guadiana siendo las 10.15 horas del día 07 del mes de Octubre del 2015.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE [Firma]
FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Rania B Villareal Guadiana
FIRMA [Firma]

100

100

100