



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.



DELEGACION CENTRO - DISTRITO URBANO CENTRO

No. De Oficio: SEDUE 5192/2015

No. De Expediente: L-124/2015

PROPIETARIO DEL INMUEBLE

Nombre: **" INMOBILIARIA DASSO " S. DE R. L.**

Domicilio: BOLIVIA N° 2325, DESARROLLO LAS TORRES 91

Teléfono: 83 33 19 83

TITULAR DE LA LICENCIA

Nombre: **" INMOBILIARIA DASSO " S. DE R. L.**

Domicilio: BOLIVIA N° 2325, DESARROLLO LAS TORRES 91

Teléfono: 83 33 19 83

DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA

Nombre: **ARQ. LUDIVINA ALICIA GARCIA SALAZAR**

Teléfono: 83 73 66 00

Domicilio: NUEVA YORK 4024, COLONIA INDUSTRIAL LINCOLN, MONTERREY N.L.

Ced. Prof: 5525194

De conformidad con lo dispuesto por los Artículos 317, 318, 319, 320, 331 y 332 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Capítulo Tercero de los Directores Responsables de Obra; Artículo 89, 10, 11, 12 Fracción I a la VI, 13 Fracción I a la IX, 14 Fracción I a la VIII, y 15 Fracción I a la IV del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

DESCRIPCION DE LA AUTORIZACION

Giro y/o Uso: **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y MUSEO** Superficie por Total: **13070638**

Datos de Construcción: OBRA NUEVA

Area por construir 3,614.09 m²

TOTAL: 3,614.09 m²

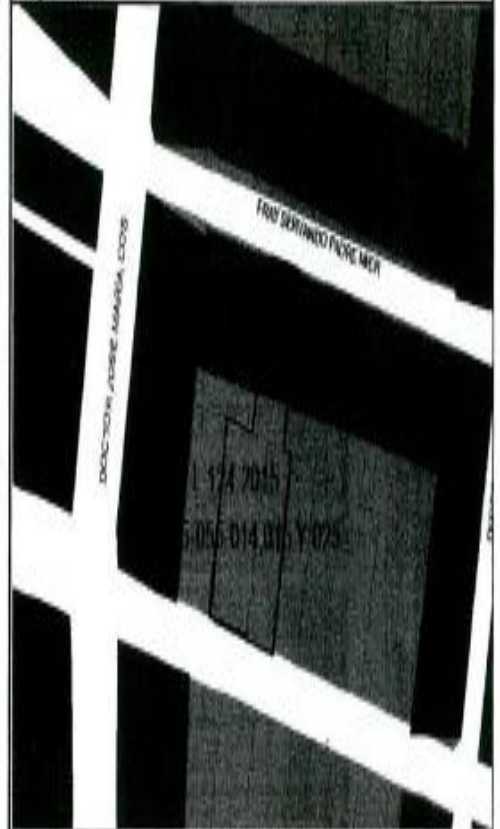
UBICACION DEL PREDIO

Ubicación: **MORELOS**

N° oficial: **839 Y 847**

Colonia: **ZONA CENTRO**

Exp.Catastral: **70)05 055 014, 015 Y 025**



AUTORIZACION

La licencia de construcción, según el Art. 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, tendrá una vigencia de **03-TRES AÑOS** a partir de su fecha de notificación

Monterrey, N.L. a: **14 DE AGOSTO DEL 2015**

LA C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ

2012 - 2015

TOMAS DAVI.../MBV/...

LA PRESENTE LICENCIA ES PARTE INTEGRANTE DEL ACTO ADMINISTRATIVO POR CUYA EMISIÓN, Y LA CUAL NO TIENE EFECTO SIN EL VISTO BUENO DEL AGENTE DE CONTROL URBANO Y ECOLOGÍA

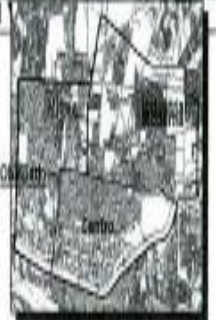
ING. TOMÁS DAVID MACÍAS CANALES
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SE ENTREGA EN LA OFICINA DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA EL DÍA **12** DE **Agosto** DEL MES DE **2015** A LAS **12:34** HORAS DEL DÍA.

LA NOTIFICACION: **Ing. Erika Moncayo Santacruz** (E. C. NOTIFICADO: **Ludivina Garcia Salazar**)

RECEBE: **[Firma]** (FIRMA: **[Firma]**)

DELEGACION



DISTRITO CENTRO

NUMERO DE PERMISO

El horario de atención deberá ser de Lunes a Viernes de 9:00 a 17:00 horas y Sábados de 9:00 a 14:00 horas



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5192/2015
EXP. ADM. L-124/2015
Página 1 de 16

INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA **"INMOBILIARIA DASSO", S. DE R.L. DE C.V.**
CON DOMICILIO EN: CALLE BOLIVIA No. 2325,
FRACCIONAMIENTO DESARROLLO LAS TORRES 91,
MONTERREY, NUEVO LEON.
PRESENTE.-



2012 - 2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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 14-catorce días del mes de Agosto del año 2015-dos mil quince.-----

VISTO.- El expediente administrativo No. **L-124/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 27-veintisiete de Marzo del año 2015-dos mil quince, por los **CC. David Alberto Musi Navarro y Emilio Jorge Sa Hasbun**, en su carácter de apoderados legales de la sociedad denominada **"INMOBILIARIA DASSO", S. DE R.L. DE C.V.**, quien acredita su personalidad y la existencia legal de la sociedad con Escritura Publica número 20,984-veinte mil novecientos ochenta y cuatro, de fecha 22-veintidos de Septiembre del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 3-tres, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado; sociedad que es propietaria de los lotes ubicados en la calle **MORELOS** oriente número **839** y **PADRE MIER** oriente número **850**, en la **ZONA CENTRO** de esta Ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales **05-055-014**, **05-055-015** y **05-055-025**, acreditándolo mediante Escritura Publica número 21,451-veintiun mil cuatrocientos cincuenta y uno, de fecha 15-quinze de Diciembre del año 2014-dos mil doce, y Escritura Publica número 21,716-veintiun mil setecientos dieciséis, de fecha 27-veintisiete de Febrero del año 2015-dos mil quince, ambas pasadas ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 3-tres, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado; solicitud mediante la cual la citada sociedad pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN** (obra nueva) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (44) Y MUSEO**, en los predios antes citados, donde el lote 14 tiene una superficie de 552.36 metros cuadrados, el lote 15 tiene una superficie de 376.688 metros cuadrados y el lote 25 tiene una superficie de 378.59 metros cuadrados, conformando una superficie total de 1,307.638 metros cuadrados, con una construcción total de 3,614.09 metros cuadrados, por construir.

ANTECEDENTES

En fecha 21-veintiuno de Abril del año 2015-dos mil quince, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, dentro del expediente administrativo TM-000110-15, autorizó la Demolición Total de Construcción de 1,959.54 metros cuadrados, esto con respecto a los predios ubicado en la calle Morelos números 839 y 847, identificados con los números de expedientes catastrales **05-055-014**, **05-055-015** y **05-055-025**, que conforman una superficie total de 1,307.638 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 fracciones II y III, 13, 14 fracción II punto 2.3 y fracción III punto 3.19, 15 fracciones I y II, 16, 19 fracciones I, II, III y IV, 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 VII, 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 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción I, 30, 37, 64, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso d) y fracción V inciso c) del orden legal, del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los predios en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, ahora bien los predios identificados con los números de expedientes catastrales **05-055-014** y **05-055-015**, se encuentran en una zona clasificada como **ZVP-ZONA DE VALOR PATRIMONIAL**, y el predio identificado con el número de expediente catastral **05-055-025** se encuentran en una zona clasificada como **CCU-CORREDOR CULTURAL** (dentro de la zona de valor patrimonial), zonas en las cuales el uso solicitado para **3.19.4 MUSEOS**, se considera como **PERMITIDO** y el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGROPADOS** (los puntos **2.1 Tienda de productos Básicos**, 2.1.1 Abarrotes 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 Sastrierías 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 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**



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5192/2015
EXP. ADM. L-124/2015
Página 3 de 16

de Educación a Distancia), se consideran como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II 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., II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes."...

III.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del plan 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

IV.- Ahora bien, considerando lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios identificados con los números de expedientes catastrales **05-055-014** y **05-055-015**, se encuentran en una

zona clasificada como **ZVP-ZONA DE VALOR PATRIMONIAL**, para la cual son aplicables los Requerimientos I, II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y el predio identificado con el número de expediente catastral **05-055-025** se encuentran en una zona clasificada como **CCU-CORREDOR CULTURAL**, para la cual son aplicables los Requerimientos II, III y IV del citado Reglamento; mismos que se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento I.** De acuerdo a las distancias mencionadas en dicho requerimiento, y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría, se constató que el 100-cien por ciento de los lotes (26-veintiseis), dentro de las distancias aludidas, tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado, por lo cual se da por satisfecha dicha predominancia. **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio LTA-110/2015 de fecha 26-veintiseis de Mayo del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala lineamientos en materia ambiental, para prevenir los impactos negativos tanto por la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, deberá cumplir con las recomendaciones indicadas en el oficio número DT/V/310/2015 de fecha 26-veintiseis de Mayo del 2015-dos mil quince, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., emitió documento de fecha 30-treinta de Marzo del 2014-dos mil catorce, dentro del Reporte número I15-129a, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar para el proyecto que nos ocupa, a ubicarse en la calle Morelos números 839 y 847, entre Dr. Coss y Diego de Montemayor, en la Zona Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en relación a los predios identificados con los números de expedientes catastrales 05-055-014, 05-055-015 y 05-055-025, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad.

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 21-veintiuno de Abril del 2015-dos mil quince, se hizo constar que actualmente los inmuebles que nos ocupan se encuentran cerrados y sin uso.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 3,614.09 metros cuadrados, distribuidos en 2-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 por Construir	M2 Totales	Comentarios
SOTANO	767.28	767.28	21- bodegas, oficina administrativa, baños, caseta de vigilancia, área de carga y descarga, escaleras y elevadores.
P. BAJA	758.29	758.29	16-locales, 18-bodegas, escaleras y elevadores
1 NIVEL	1,299.63	1,299.63	16-locales, escaleras y elevadores
2 NIVEL	749.36	749.36	12-locales, Área de Terraza, escaleras y elevadores
3 NIVEL	39.53	39.53	Área de escaleras y elevadores
Total	3,614.09	3,614.09	44- locales, terrazas y 39-bodegas

VII.- 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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5192/2015
EXP. ADM. L-124/2015
Página 5 de 18

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 los predios en cuestión dentro de la zona del Barrio Antiguo no son aplicables el COS y CUS.

VIII.- La empresa solicitante (Inmobiliaria Dasso, S. de R.L. de C.V.) acompaña escrito con número de oficio 401.F(6)25.2015/85, expedido en fecha 29-veintinueve de Mayo del 2015-dos mil quince, por Delegación del Centro INAH-Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León, respecto al proyecto a realizar en los inmuebles que nos ocupan, mismo que se dirige a la Dirección General del IMPLANC de Monterrey

2012 - 2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

IX.- La solicitante acompaña oficio número 06/2015 de fecha 3-tres de Marzo del año 2015-dos mil quince, dirigido a esta Secretaría, el cual fue emitido por la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo, mediante el cual señala que en referencia a la solicitud planteada por David A. Musi, directivo de la empresa denominada Inmobiliaria Dasso, S. de R.L. de C.V., respecto del proyecto denominado "Mercado Barrio antiguo Centro Cultural Culinario, comunica lo siguiente: "Una vez realizada la inspección por parte de esta Junta en los inmuebles ubicados en la CALLE PADRE MIER 850 ORIENTE Y MORELOS 835 ORIENTE, AMBOS EN EL BARRIO ANTIGUO DE LA CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, informo a usted que los inmuebles que se presentan **NO** cuentan con elementos arquitectónicos importantes a conservar, ya que la obra pretende integrar el sentido Norestense en los términos que señala la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León, en referencia especial al artículo 33 de la misma. Por lo que en nuestra opinión técnica es referente a esto, se pondera realizar la Construcción del **CENTRO CULTURAL CULINARIO** y revisaremos el proyecto de la obra nueva a futuro, esto para buscar la integración del contexto a la zona en los términos señalados por nuestra Zonificación de Uso de Suelos del Reglamento que nos rige." por lo anterior deberá coordinarse con la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo, en relación al presente proyecto de obra nueva, para buscar la integración del contexto a la zona, en cuanto a las características arquitectónicas, alturas, entre otras recomendaciones, además es dicha Junta la competente y encargada de inspeccionar, verificar dicho cumplimiento, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal.

X.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo al artículo 51 fracción I y 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: I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas; y 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; por lo que el presente caso en particular, al encontrarse los 3-tres predios (lotes 14, 15 y 25) en cuestión dentro de la zona del Barrio Antiguo y dos de ellos (lotes 14 y 15) sobre una calle Peatonal, no se requieren cajones de estacionamiento.

XI.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número LTA-110/2015 de fecha 26-veintiseis de Mayo 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.

XII.- 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/432/JULIO/2015 de fecha 5-cinco de Agosto 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 Juan Cruz Muñoz Hernández, con número de cédula profesional 1002849, así como conforme al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por la empresa denominada "Estudios Especializados de Mecánica de Suelos, S.A. de C.V.", a través del Ingeniero Luis Armando Jiménez Rodríguez, con número de cédula profesional 1825655, presentados por la parte interesada, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecta Ludivina Alicia García Salazar, con número de cédula profesional 5525194) 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/310/2015 de fecha 26-veintiseis de Mayo 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 Escrito de fecha 2-dos de Marzo del 2015-dos mil quince, mediante el cual presenta el análisis y protocolo para las actividades de carga y descarga en el edificio, 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.

XIII.- La parte interesada acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 13-trece de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto de los predios ubicados en la calle Morelos números 839 y 847 y Padre Mier 850, Zona Centro, identificados con los números de expedientes catastrales 05-055-014, 05-055-015 y 05-055-025, 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 lo siguiente: a) Para la calle José María Morelos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, b) Para la calle Padre Mier deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XIV.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., emitió documento de fecha 30-treinta de Marzo del 2014-dos mil catorce, dentro del Reporte número I15-129a, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar para el proyecto que nos ocupa, a ubicarse en la calle Morelos números 839 y 847, entre Dr. Coss y Diego de Montemayor, en la Zona Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en relación a los predios identificados con los números de expedientes catastrales 05-055-014, 05-055-015 y 05-055-025, el 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.

XV.- Que la interesada acompaña Póliza número C8 35000302, expedida por "Aba Seguros", S.A. de C.V., con vigencia desde las 12:00 horas del día 21-veintiuno de Abril del año 2015-dos mil quince a las 12:00 horas del día 21-veintiuno de Abril del año 2016-dos mil dieciséis, en relación a un Seguro de Responsabilidad Civil, en relación al proyecto de construcción a realizarse en los predios que nos ocupan; 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5192/2015
EXP. ADM. L-124/2015
Página 7 de 16

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaría 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 **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (44) Y MUSEO**, para los lotes ubicados en la calle **MORELOS** oriente número **839** y **PADRE MIER** oriente número **850**, en la **ZONA CENTRO** de esta Ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales **05-055-014**, **05-055-015** y **05-055-025**, los cuales tienen respectivamente una superficie de 552.36 metros cuadrados, de 376.688 metros cuadrados y de 278.59 metros cuadrados, conformando una superficie total de 1,307.638 metros cuadrados, con una construcción total de 3,614.09 metros cuadrados, por construir.

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

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 6 al 6 de 6), 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 III, 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: ...III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años"; y por lo que al tratarse la presente de una construcción nueva de 3,614.09 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **3-TRES 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 ubicó 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.
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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5192/2015
EXP. ADM. L-124/2015
Página 9 de 16

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 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 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.
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/432/JULIO/2015 de fecha 5-cinco de Agosto 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.
7. Se responsabiliza al Asesor en Seguridad Estructural que el diseño de las losas reticulares en dos direcciones que presenta en los planos estructurales, haya respetado las recomendaciones para el diseño de este tipo de losas que establece el Reglamento de las Construcciones de Concreto Reforzado del ACI-318.
8. Es responsabilidad del Asesor en Seguridad Estructural que los cabezales referenciados como **CB-1, CB-2, CB-3, CB-4 y CB-5**, sean de la capacidad suficiente para soportar las cargas que estarán expuestas durante su vida útil.
9. Deberá atender las indicaciones marcadas en la **Carta Responsiva** del Asesor en Seguridad Estructural.

H. Deberá coordinarse con el Delegación del Centro INAH-Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León, en relación a las características arquitectónicas, alturas, recomendaciones, criterios y/o obligaciones, a aplicar para la fachada del edificio a construir,





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5192/2015
EXP. ADM. L-124/2015
Página 11 de 16

además es dicho Instituto el competente y encargado de inspeccionar, verificar el cumplimiento de los mismos, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal.

I. Deberá coordinarse con la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo, en relación al presente proyecto de obra nueva, para buscar la integración del contexto a la zona, en cuanto a las características arquitectónicas, alturas, entre otras recomendaciones, además es dicha Junta la competente y encargada de inspeccionar, verificar dicho cumplimiento, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal.

J. 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 previamente la autorización correspondiente.
3. 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).
4. 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.
5. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
6. 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.
7. Deberá 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 entregas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

K. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/433/2015 de fecha 1-uno de Julio 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, plano y Escrito de fecha 2-dos de Marzo del 2015-dos mil quince, mediante el cual presenta el análisis y protocolo para las actividades de carga y descarga en el edificio, presentados por los solicitantes, siendo lo siguiente:

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.
 - a) Para la calle José María Morelos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Padre Mier deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

- 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) De conformidad con el Artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, es requisito presentar un estudio de Impacto Vial para la Obtención de Licencias de Construcción para Obra Nueva, Remodelaciones o Ampliaciones según su tipo cuando se trate de Construcciones Tipo 4c (Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 m2 de construcción).

Tomando en cuenta que estos predios no cuentan con requerimiento de estacionamiento debido a su ubicación dentro del barrio antiguo, y que gran parte de los usuarios de estos locales arribarían mediante transporte público, aunado que el frente del predio se encuentra colindante a una calle semipeatonal, se determina que no es necesario presentar un estudio de impacto vial para la presente Licencia.

- 5) El Proyecto presenta 3 cajones que se pretenden utilizar para carga y descarga de productos, queda condicionado a utilizar vehículos no mayores de 3.5 toneladas de capacidad, ni mayores de 6.00 metros de longitud, tomando en cuenta el área de maniobras y las características de la vialidad que le dará acceso.

Con respecto al retiro de basura, este deberá realizarse entre las 12:00 AM y las 4 AM, ya que se realizará en la misma zona de entregas, y no deberán utilizarse para este fin vehículos mayores de 3.5 Toneladas de capacidad, ni mayores de 6.00 metros de longitud.

- 6) 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 vehículos.

Con el fin de proporcionar al conductor la visibilidad necesaria para realizar sus maniobras en forma segura tanto para el conductor como para los peatones y demás vehículos y de acuerdo con el Artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante rampas vehiculares con la vía pública, se deberá considerar una transición con pendiente máxima del 6 por ciento en un tramo horizontal de 3.60-tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial.

- 8) Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente no mayor al 15% de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey. De igual manera, quedan obligados a darle un acabado antiderrapante a su superficie.
- 9) El área de carga y descarga deberá contar con personal que de manera permanente deberá brindar auxilio a los conductores para realizar sus maniobras de entrada y salida, dando preferencia a la circulación peatonal sobre la vehicular.
- 10) Respecto a la etapa de construcción, el o los responsables de la obra deberán tramitar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad pública y Vialidad para el tránsito de vehículos pesados, tanto para maquinaria como para camiones de carga.
- 11) El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
- 12) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 13) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior, los accesos, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de



2012 - 2013

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5192/2015
EXP. ADM. L-124/2015
Página 13 de 16

Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del desarrollo.

- 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.

L. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-110/2015 de fecha 26-veintiseis de Mayo 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.-

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. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
7. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
8. 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.
9. 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.
10. Deberá de colocar mamparas o tapias 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.
11. 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, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la Etapa de operación.-

Generales

12. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.1, 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.
13. Para los giros de restaurante, deberá solicitar a esta dirección los Lineamientos de Operación anualmente para cumplir con el Artículo 64 Bis del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey y la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.
14. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
15. 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**

16. 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.
17. 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, siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas
18. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
19. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Emisiones al Aire

20. En el área de 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.
21. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

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 residuos 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. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
27. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobresuelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Contaminación del Agua

28. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable dentro de los primeros 15 días a partir de la notificación de la Licencia.
29. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
30. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
31. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5192/2015
EXP. ADM. L-124/2015
Página 15 de 16

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

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

Reforestación

- 37. Presenta plano autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey con N° de Expediente L-146/03 de fecha 04 de marzo del 2003 por lo que queda exento arbolado en área verde y estacionamiento.

Imagen Urbana

- 38. 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.

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

Deberá cumplir las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar para el proyecto que nos ocupa, a ubicarse en la calle Morelos números 839 y 847, entre Dr. Coss y Diego de Montemayor, en la Zona Centro del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en relación a los predios identificados con los números de expedientes catastrales 05-055-014, 05-055-015 y 05-055-025, señaladas mediante documento de fecha 30-treinta de Marzo del 2014-dos mil catorce, dentro del Reporte número I15-129a, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., quedando sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas 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: 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 apereibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

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 apereibimiento 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. G. 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

TUNB / MBY / girm

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ludvina García Salazar siendo las 12:25 horas del día 17 del mes de Agosto del 2015.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Angelina Núñez
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE 172144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Ludvina García Salazar
FIRMA [Signature]