



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

**I N S T R U C T I V O**

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA  
SOCIEDAD DENOMINADA "+ BIENES" S.A. DE C.V.  
CON DOMICILIO EN LA CALLE PELICANO No. 79  
GRANJAS MODERNAS, MEXICO D.F.  
P R E S E N T E.-**

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

- En Monterrey, Nuevo León, a los 8-ocho días del mes de Julio del año 2015-dos mil quince-----

**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-211/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 26-veintiséis de Mayo del 2015-dos mil quince, por la C. Hilda Graciela Mata Reyes, en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad denominada "+ BIENES" S.A. DE C.V., quien acredita su personalidad mediante la Escritura Número 54,867-cincuenta y cuatro mil ochocientos sesenta y siete, de fecha 7-siete de Mayo del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Luis Gerardo Mendoza Powell, Notario Público Número 106-ciento seis del Estado de México, con residencia en la Ciudad de Atizapán de Zaragoza, Estado de México; y la existencia legal mediante Escritura Número 131,680-ciento treinta y un mil seiscientos ochenta, de fecha 30-treinta de Julio del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, Titular de la Notaría Pública Número 151-ciento cincuenta y uno del Distrito Federal; como Propietaria de los inmuebles ubicados en la **AVENIDA LUIS MORA S/N, EN LA COLONIA TREVIÑO**, jurisdicción de este municipio, e identificados con los números de expedientes catastrales **06-127-030 y 06-127-039**, acreditándolo mediante copia simple de la Escritura Pública Número 8037-ocho mil treinta y siete, de fecha 2-dos de septiembre del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 19-diecinueve, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización para las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS Y LOCAL COMERCIAL VARIOS**, en los predios antes citados, los cuales cuentan con superficies de 205.98 metros cuadrados y 315.22 metros cuadrados, respectivamente, y conjuntamente forman una superficie total de 521.20 metros cuadrados, en la cual se desplantará una construcción total de 527.60 metros cuadrados de obra nueva.

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

En fecha 19-diecinueve de Julio del 2012-dos mil doce, mediante oficio número SEDUE 2068/2012, dentro del expediente administrativo L-369/2011, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Licencia de Uso de Suelo para Bodega de Productos Inocuos y Local Comercial, en los predios ubicados en la Avenida Luis Mora s/n, Colonia Treviño, identificados con los números de expedientes catastrales 06-127-030 y 06-127-039, con una superficie total de 521.20 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 y 6 fracciones IV y V, 10 fracciones I al XXV, 11, 191 fracciones V y X, 226 fracción I, 227 fracción I, 228 fracciones I a XIV, 281, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 290, 293 fracciones I a V, 294 fracciones I a VIII, 295, 296, 356, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I numeral 2 inciso c), 12 fracciones II y III, 31, 36, 44, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5 fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I al VI, 13 fracción I, II, y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 20, 26 fracción II, 52, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 79 fracciones I al IV, 80, 81, 82, 99 fracciones I y III, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; 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), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

**II.-** Que de acuerdo a lo señalado en el apartado de Antecedentes, el predio en cuestión cuenta con autorización de Licencia de Uso de Suelo para Bodega de Productos Inocuos y Local Comercial, mismo que fue aprobado conforme a la Reforma por Modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, donde el predio en cuestión se encuentra en la **Delegación CENTRO-Distrito Urbano INDUSTRIAL MODERNA**, donde el predio en cuestión se encuentra en una zona clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, y el uso para Bodega de Productos inocuos es considerado como Condicionado; señalándose en el mismo lo siguiente: *"La matriz contempla usos de suelo condicionados que para ser autorizados deberán de cumplir con los siguientes requerimientos: a) Usos Predominantes: En una distancia mínima de 50 metros hacia ambos lados del predio en cuestión en ambos lados de las aceras de las calles que den frente al predio, el 60% de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional; b) Contaminación: No deberá sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, cuando el caso lo amerite; c) 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 de Desarrollo Urbano y Ecología, cuando el caso lo amerite; d) Seguridad: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonial 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. Y dado, que se dio por cumplida la Condicionante a) Predominancia, quedaron pendientes por cumplir los Requerimientos **b, c y d** al momento de solicitar las Licencias de Uso de Edificación y Construcción correspondientes; por lo tanto al tratarse la presente solicitud de las Licencias de Uso de Edificación y Construcción para los usos referidos, es el momento en que se deben cumplir dichos Requerimientos, dándose por satisfechos conforme a lo siguiente: **Requerimiento b)** En el presente caso, la Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio LTA-200/2015, de fecha 4-cuatro de Junio del 2015-dos mil quince, emitió dictamen en el cual se indican los lineamientos en materia ambiental a respetar, mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento c)** La Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DT/V/374/2015, de fecha 16-dieciséis de Junio del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, en el cual considera factible el proyecto desde el punto de vista vial, condicionado al cumplimiento recomendaciones indicadas en dicho oficio, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento d).-** El Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C, Dirección de Ingeniería Contra incendios y Materiales Peligrosos mediante escrito de fecha 25-veinticinco*



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

de Mayo del 2015-dos mil quince, emitió las recomendaciones para el proyecto de construcción de Bodega con local comercial en la Avenida Luis Mora s/n, Colonia Treviño, identificado con los expedientes catastrales 06-127-030 y 06-127-039, según se hace constar en el reporte I 15-230.

**III.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 527.60 metros cuadrados distribuidos en dos niveles conforme a lo siguiente: Planta Baja, con una construcción de 364.82 metros cuadrados, se encuentra el área de bodega, montacargas, baños y escaleras; además el área de estacionamiento descubierto con capacidad para 3-tres cajones. Nivel 1, con una construcción de 162.78 metros cuadrados, se encuentra el local comercial, área de empleados, área de cajas, bodega, cuarto de seguridad y montacargas, y techumbre de lámina del área de bodega.

**IV.-** Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos que le fueron señalados en el antecedente presentado, lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, por lo que hace al uso solicitado, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", al continuar vigentes las licencias mencionadas, también prevalecen los lineamientos, requerimientos y condiciones indicados en las mismas, resultando entonces, bajo esa tesis la autorización de la presente solicitud, una vez que se da cumplimiento a los mismos; ahora bien, de acuerdo a la superficie total de 521.20 metros cuadrados, el proyecto presenta lo siguiente: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.70 (364.84 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.70 (364.82 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.5 veces la superficie del predio (1824.20 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.01 veces (527.60 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.30 (156.36 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.30 (156.38 metros cuadrados); y **Área Jardinada** de 0.15 (78.18 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (79.82 metros cuadrados).

**V.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme a lo indicado en el antecedente presentado, señala que para los predios ubicados en el Distrito Urbano Industrial Moderna, para el giro de Bodega, requiere 01-un cajón por cada 285 metros cuadrados, y para el giro de Local Comercial, 01-un cajón por cada 35 metros cuadrados; y conforme al análisis del proyecto presentado resulta un área de servicio de 346.40 metros cuadrados de bodega, por lo cual requiere 2-dos cajones; y para el área de local comercial, de 78.485 metros cuadrados de servicio, requiere 01-un cajón, resultando la exigencia total de 03-tres cajones, solucionando el proyecto con 3-tres cajones dentro del predio.

**VI.-** De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 29-veintinueve de Mayo del 2015-dos mil quince, se pudo constatar que no se le está dando uso al inmueble. Existe construcción antigua de aprox. 12.00 metros cuadrados.

**VII.-** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de respuesta de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-230, mediante el cual señala las medidas para detectar, adecuar y corregir las áreas de riesgo del proyecto de construcción para Bodega con Local comercial, en el predio ubicado en la calle Luis Mora s/n, Colonia Treviño, e identificado con el número de expediente catastral 06-127-030 y 039, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.

**VIII.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-200/2015, de fecha 4-cuatro de Junio del 2015-dos mil quince, emitiéndose los lineamientos en materia ambiental correspondientes a la Licencia de Uso de Edificación y Construcción (obra nueva) para Local Comercial y Bodega de productos inocuos, en los predios ubicados en la Avenida Luis Mora s/n, Colonia Treviño, en esta Ciudad, identificados con los expedientes catastrales 06-127-030 y 06-127-039; mismos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

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

- Mediante oficio número DT/E/311/MAYO/2015 de fecha 18-dieciocho de Junio del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento al estudio de memoria de cálculo realizado por el Ingeniero Jesús F. Gutiérrez Treviño, con cédula profesional 1245273; y el Estudio de Mecánica de Suelos realizado por la empresa CONTROL 2000 S.A., firmado por el Ingeniero Gerardo Elpidio Mata Solís, con cédula profesional 378586; demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.

2015-2015  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
Mediante oficio número DT/V/374/2015 de fecha 16-dieciséis de Junio del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

**X.-** Acompaña escrito de fecha 28-veintiocho de mayo del 2015-dos mil quince, mediante el cual el Ingeniero Jesús F. Gutiérrez Treviño, con cédula profesional 1245273, se manifiesta como Director Responsable de Obra para el local comercial y bodega de productos inocuos, la cual pretende realizar en el predio ubicado en la Avenida Luis Mora M127 L30 y L39, en la Colonia Treviño, en este Municipio de Monterrey.

**XI.-** En fecha 25-veinticinco de Mayo del 2015-dos mil quince, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Avenida Luis Mora, respetar 20.00 metros e ancho de calle, 10.00 metros a partir del eje de la Avenida hacia ambos lados. b) Para la calle Democracia, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad SI se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**XII.-** Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 último párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito, a través de la C. Hilda Graciela Mata Reyes, en su carácter de apoderado legal de "+ BIENES" S.A. DE C.V., con respecto del predio ubicado en la Avenida Luis Mora s/n, Colonia Treviño, en este municipio, manifiesta lo siguiente: "...manifiesto a usted mi compromiso de contar con una póliza de seguro con cobertura de daños a terceros, durante el proceso de construcción y un año posterior a su término..."

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

**ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN las LICENCIAS DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS Y LOCAL COMERCIAL VARIOS**, para los predios ubicados en la **AVENIDA LUIS MORA S/N, EN LA COLONIA TREVIÑO**, jurisdicción de este municipio, e identificados con los números de expedientes catastrales **06-127-030 y 06-127-039**, los cuales cuentan con superficies de 205.98 metros cuadrados y 315.22 metros cuadrados, respectivamente, y conjuntamente forman una superficie total de 521.20 metros cuadrados, en la cual se desplantará una construcción total de 527.60 metros cuadrados de obra nueva.

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

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del 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. Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad, Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 Fracción II del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente clasificación: Fracción II.- De 251.00 metros cuadrados y hasta 1000.00 metros cuadrados de construcción - 02-Dos años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 527.60 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 02-DOS AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- D. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

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



- b) Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes, y sábado de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
- c) En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
- d) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
- e) Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
- f) El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
- g) El propietario 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.
- h) 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.
- i) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.  
No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- k) Se apercibe 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, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- l) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- m) Se apercibe 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.
- n) Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
- o) No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

E. 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).

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

- a) 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.).
- b) 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.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación de **BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS Y LOCAL COMERCIAL VARIOS** en el predio en cuestión.
- d) 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), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
- e) 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.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) 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.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 3-tres cajones de estacionamiento que requiere como mínimo el proyecto.
- j) 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.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

- l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- m) 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.

**G. Mediante oficio número DT/V/374/2015 de fecha 16-dieciséis de Junio del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:**

- 1. El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  - a) Para la Av. Luis Mora, deberá respetar un ancho total de 20.00 metros ,10.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio.
  - b) Para la Calle Democracia, deberá respetar su limite de propiedad de acuerdo a escrituras.

NOTA: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- 2. El predio presenta afectación vial por la Av. Luis Mora la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones " *En las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción, pudiendo ser utilizada dicha superficie como área ajardinada y/o estacionamiento, en cuyo caso se estará a las disposiciones legales aplicables*".

El Proyecto quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación y habilitación de la Av. Luis Mora, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

- 3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 4. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros (para vehículos ligeros).
- 5. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 6. Con relación al vehículo de carga y de acuerdo a las características del Proyecto y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberá hacer uso de vehículos de carga de más de 5.00 metros de longitud.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

7. Deberá tomarse en cuenta que de acuerdo al Artículo 9 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey, queda prohibido el realizar maniobras de Carga y Descarga obstaculizando la circulación de Vehículos y Peatones, es decir, al exterior del predio.
8. Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
9. 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.
10. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Propietario del Establecimiento y al Propietario del Predio.. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial necesario para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera..
11. Quedan obligados el propietario o propietarios del Desarrollo a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

**H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/311/MAYO/2015 de fecha 18-dieciocho de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director 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, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.



6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.
1. **En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio LTA-200/2015, de fecha 4-cuatro de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

**Durante la etapa de construcción.-**

1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas 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 17:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-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 utilizando lonas o cualquier material que evite su dispersión, en suelos naturales.
6. Los vehículos que transporten materiales deberán estar identificados con el logotipo de la empresa a la que pertenecen.
7. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 4859/2015  
EXP. ADM. L-211/2015  
Página 11 de 14

sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibración al entorno.

12. 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.
13. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.

**Durante la Etapa de operación.-  
Generales**

14. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
15. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sean colindantes a predios vecinales.
16. Las maniobras de carga y descarga deberán realizarse en un horario de lunes a viernes de 09:00 a 17:00 horas y sábado de 09:00 a 14:00 horas y en área para tal fin dentro de la propiedad.
17. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
18. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y 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**

19. No deberán existir espacios abiertos especialmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
20. 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 18:00 horas (horario común para bodegas y locales).
21. 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.
22. 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.

**Emisiones al Aire**

23. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Suelo**

24. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
25. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
26. 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.
27. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
28. 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**

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 del Estado y como generador de residuos peligrosos (trapos y estopas impregnadas con pintura) ante la SEMARNAT.
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. 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.
36. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
37. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4859/2015  
EXP. ADM. L-211/2015  
Página 13 de 14

### Reforestación

38. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 04-cuatro árboles de las características arriba mencionadas ( de acuerdo al Reglamento de zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92 ), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

### Imagen Urbana

39. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoria 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.

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

J. **En Materia de Seguridad deberá cumplir con las medidas de prevención en el diseño y construcción para el proyecto presentado, las cuales se señalan en el escrito de fecha 25 de mayo del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-230, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., lo anterior en relación a los predios que nos ocupan, identificados con los números de expedientes catastrales 06-127-030 y 06-127-039, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y los cuales están sujetos 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 del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

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

**QUINTO:** El propietario queda obligado a inscribir la presente resolución ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, fin de que queden inscritas las áreas cedidas a favor del Municipio de Monterrey, por concepto del cumplimiento de la obligación indicada en el artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Las Licencias de 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 el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

**OCTAVO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 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.

**NOVENO:** 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**  
**DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

T\NB\MY\NL\gim

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Lic. Nilda Mata Reyes. siendo las 12:20 horas del día 21 del mes de Julio del 2015

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Angelia Muner  
FIRMA [Signature]  
NO. DE GAFETE 17214

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Nilda S. Mata Reyes  
FIRMA [Signature]