



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2373/2016
EXP. ADM. L-000450/2015
Página 1 de 11

INSTRUCTIVO

**C. PATRICIA DE LA GARZA PEÑA Y
CARLOS CALEB FERNANDEZ SALAZAR
CON DOMICILIO EN LA CALLE CIRCUITO
HACIENDA COCOYOC No. 461
COLONIA EX HACIENDA EL ROSARIO
JUAREZ, N. L.
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 08-ocho días del mes de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis.-----

VISTO.- El expediente administrativo No. L-450/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 09-nueve de Septiembre del 2015-dos mil quince, por los **C.C PATRICIA DE LA GARZA PEÑA Y CARLOS CALEB FERNANDEZ SALAZAR**, como propietarios del inmueble ubicado en la calle **MODESTO ARREOLA ORIENTE No. 720, ZONA CENTRO**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **05-009-002**, acreditándolo mediante Escritura Pública Número 93,112-noventa y tres mil ciento doce, de fecha 24-veinticuatro de Octubre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION Y AMPLIACION) Y DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA RESTAURANTE**, en el predio antes citado, el cual tiene una superficie de 277.50 metros cuadrados, con una construcción de 313.76 metros cuadrados por regularizar, además de 27.00 metros cuadrados por ampliar, dando una construcción total de 340.76 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 y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso a), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.4, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 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, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracciones II y IX, 20, 26 fracción I, 33, 94, 95, 96 y 126 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una Zona Clasificada como **SC-SERVICIO Y COMERCIO**, donde el uso solicitado para **3.4.5 RESTAURANTES**, se considera como **PERMITIDO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje.**

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 340.76 metros cuadrados, distribuidos en un dos niveles, conforme a lo siguiente: Planta Baja, con una construcción de 203.55 metros cuadrados, se encuentra el área de venta al exterior, privado con baño, área de mesas, baño, área de mesas en exterior, cocina, alacena y baños. Planta Alta, con una construcción de 137.21 metros cuadrados, se encuentra 1-una oficina con baño, sala de reuniones, almacén de mobiliario y área abierta techada.

IV.- Que de acuerdo al cuadro número 21 del apartado de Densidades y lineamientos urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se indica que la Zona de Comercio y Servicios, está Libre de Lineamientos, por lo que tomando en cuenta lo indicado en el presente considerando, y que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la citada zona, no le es exigible cumplir con los lineamientos urbanísticos.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, cabe mencionar, que el inmueble que nos ocupa forma parte de los catálogos INAH-CONARTE, ya que cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar, esto de acuerdo a lo señalado en el oficio DOCINL-057/15 de fecha 20-veinte de Marzo del 2015-dos mil quince, emitido por la Delegación del Centro del INAH-Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León, por lo tanto, el proyecto presentado queda eximido de cumplir con los lineamientos urbanísticos y con los cajones de estacionamiento, de conformidad con lo establecido en los artículos 32, 51 fracción III y 78 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

VI.- Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 18-dieciocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, al inmueble que nos ocupa, se pudo constatar que el inmueble actualmente no tiene uso, ya que están remodelando.

VII.- La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. DPC/1898/15-M, Tarjeta Folio No. 1208/15-M, Expediente No. PC/1743/12/15 de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2015-dos mil quince, emite dictamen otorgando los lineamientos en materia de protección civil para Restaurante, a ubicarse en la calle Modesto Arreola Oriente No. 720, Zona Centro de Monterrey, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- El solicitante anexa Revisión Estructural, realizado por el Arquitecto Ramón Ramos Romo con cédula profesional número 495337, el cual fue elaborado con la finalidad de constatar el estado estructural de la construcción, manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 10 de Agosto del año 2015-dos mil



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

quince; dando cumplimiento a lo establecido el artículo 125 requisito 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León

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

1. Mediante oficio número DT/E/574/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 6-seis de Octubre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Estructural, mismo que fue elaborado conforme a la Revisión Estructural realizada por el Arquitecto Ramón Ramos Romo, con cédula profesional 495337, presentada por el solicitante; dictamen en el cual se indican las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
2. Mediante oficio DT/V/713/2015, de fecha 7-siete de Octubre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información y al plano del proyecto presentado, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando **se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.**

X.- En fecha 26-veintiséis de Agosto 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 calle Modesto Arreola, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XI.- La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-418/2015, de fecha 14-catorce de Septiembre del 2015-dos mil quince, emite 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.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario 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 (REGULARIZACION Y AMPLIACION) Y DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA RESTAURANTE**, para el inmueble ubicado en la calle **MODESTO ARREOLA ORIENTE No. 720, ZONA CENTRO**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **05-009-002**, el cual tiene una superficie de 277.50 metros cuadrados, con una construcción de 313.76 metros cuadrados por regularizar, además de 27.00 metros cuadrados por ampliar, dando una construcción total de 340.76 metros cuadrados.

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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2373/2016
EXP. ADM. L-000450/2015
Página 4 de 11

- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa y complementaria de esta resolución 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, de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, 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, que señala lo siguiente: "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:...Fracción I.- Hasta 250 metros cuadrados de construcción-01 año.....", Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 27.00 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO 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:
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. 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.
 3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
 4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
 5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
 6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
 7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3^a, 3b, 4^a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 le hace del conocimiento 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.
 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. 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.
 15. No efectuar fogatas para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
- 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 para **RESTAURANTE**, 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- 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 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.
 - j) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 - k) 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.
 - l) 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) En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección Municipal de Protección Civil en el escrito con número de oficio No. DPC/1898/15-M, Tarjeta Folio No. 1208/15-M, Expediente No. PC/1743/12/15 de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2015-dos mil quince, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**
- H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/574/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 6-seis de Octubre 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 con rigor durante el proceso constructivo.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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.

I) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/713/2015, de fecha 7-siete de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.

- a) Para la calle Modesto Arreola 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. De acuerdo a los lineamientos de Estacionamientos del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 se menciona lo siguiente: En las edificaciones decretadas y/o catalogadas como Monumentos Inmuebles Históricas y/o Artísticas, así como aquellas con características arquitectónicas dignas de conservarse, de acuerdo a dictamen emitido por las dependencias competentes, no serán exigibles cajones de estacionamiento.

Tomando en cuenta que de acuerdo al Oficio DOCINL-057/15 de fecha 20 de Marzo del 2015, firmado por la Antropóloga Elsa Rodríguez García, Delegado del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el Estado de Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble que nos ocupa forma parte de los catálogos INAH-CONARTE y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar, se determina que no deben ser requeridos cajones de estacionamiento.

3. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
4. Con respecto a los vehículos de carga de proveedores, queda prohibido realizar maniobras de carga y descarga obstaculizando la circulación de vehículos y peatones de Acuerdo al Artículo 9 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.

Por lo anterior, deberán programar los horarios de los suministros de manera que estos se realicen sin obstaculizar predios ajenos y la vía pública.

5. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. Por lo anterior, el



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Desarrollador queda obligado a mantener un operativo al exterior que indique a clientes y a proveedores donde estacionarse, de manera que el Desarrollo no genere problemas vehiculares en la zona.

6. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.
7. 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.

J) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-418/2015, de fecha 14-catorce de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de ampliación.-

1. El horario de las actividades de la ampliación 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 ampliación 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 ampliación, 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. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
5. 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.
6. 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.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
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 vibraciones 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 ampliación 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.

Durante la etapa de operación.-

Generales

12. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
13. 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

14. No deberán existir espacios abiertos principalmente 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.
15. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
16. 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.
17. 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 (el proyecto cuenta con palapa, esta deberá estar aislada acústicamente).

Contaminación del Suelo

18. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
19. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
20. 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.
21. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
22. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

23. El área de la cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

24. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

25. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
26. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
27. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
28. 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

29. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
30. 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.
31. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
32. 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.
33. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
34. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

35. El proyecto cuenta con antecedente con Oficio No. DOCINL-057 expedido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y de acuerdo al plano presentado ante esta dependencia no contempla área verde y estacionamiento por lo que queda exento del arbolado en estas áreas.

Imagen Urbana

36. En caso de contar con permiso de los anuncios tipo "b" en fachadas deberá presentar copia del refrendo 2015, de lo contrario deberá regularizarlos ante esta dependencia.
37. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo al artículo 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 artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León y el C. Director de Control Urbano..-----



LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS/mctm/zvnr

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse

Patricia Dela Garza Peña.

siendo las 12:50 horas del día 23 del mes de Agosto del 2016

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

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Patricia de la Garza Peña.
FIRMA [Firma]

