



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2898/2016
EXP. ADM. L-039/2016
Página 1 de 12

INSTRUCTIVO

**C. ADRIÁN GUERRA CASTILLO
CON DOMICILIO EN LA CALLE CERRADA DE LA NORIA No. 100,
FRACCIONAMIENTO LAS ESTANCIAS,
MONTERREY, 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 23-veintitrés días del mes de Septiembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-039/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 27-veintisiete días del mes de Enero del año 2016-dos mil dieciséis, por el **C. ADRIAN GUERRA CASTILLO**, acreditándolo mediante la Escritura Pública Número 29,766-veintinuevemil setecientos sesenta y seis, de fecha 11-once de Agosto del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular, de la Notaría Pública Número 26-veintises, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; quien es propietario del inmueble ubicado en la **calle BOULEVARD ACAPULCO, S/N, FRACCIONAMIENTO LAS BRISAS CUARTO SECTOR**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **38-035-001**, solicitud mediante la cual el interesado solicita las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) y EDIFICACIÓN** para **LOCALES COMERCIALES PARA TIENDAS DE ESPECIALIDADES**, en el predio antes citado, el cual tiene un superficie total de 463.00 metros cuadrados, y solicitan 373.00 metros cuadrados de construcción total.

Visto 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, 282, 283, 284, 285, 286, 287, Fracciones II, 288 Fracciones I a VI, 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 d), 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción II punto 2.2, Artículo 15 Fracción I y II, 16, 19 Fracciones I y IV, 39, 46, 47, 49, 139, 158, 159, 161, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción I, 4 fracciones II y IV, 8, 9, 10, 11, 17, 18 Fracciones I, 20, 26 Fracciones II, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 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.

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 Numero 103, con fecha 15 de Agosto de 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 SUR, DISTRITO LAZARO CARDENAS**, en una Zona indicada como **CBI - CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **2.2 TIENDAS DE ESPECIALIDADES** se consideran de la siguiente manera: **2.2.1** Accesorios y Regalos, PERMITIDO; **2.2.2** Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y

[Handwritten signatures and initials in blue and yellow ink]



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2898/2016
EXP. ADM. L-039/2016

Página 2 de 12

de oficina), PERMITIDO; **2.2.3** Artesanías, Artículos religiosos, PERMITIDO **2.2.4** Artículos deportivos, PERMITIDO **2.2.5** Artículos Médicos y de laboratorio, CONDICIONADO **2.2.6** Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, PERMITIDO **2.2.7** Dulcerías, PERMITIDO **2.2.8** Farmacias, Herbarios y Boticas, PERMITIDO **2.2.9** Florería y Arreglos Florales, PERMITIDO **2.2.10** Joyerías y Relojerías, PERMITIDO **2.2.11** Juguetería y Bicicletas, PERMITIDO **2.2.12** Librerías, Revistieras y Papelerías, PERMITIDO **2.2.13** Marcos y Molduras; Espejos y lunas, PERMITIDO **2.2.14** Mercerías, PERMITIDO **2.2.15** Música grabada, videos , instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, CONDICIONADO **2.2.16** Ópticas, PERMITIDO **2.2.17** Prendas de vestir, pieles y accesorios-, Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas, PERMITIDO; **2.2.18** Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, CONDICIONADO; **2.2.19** Venta de agua purificada, PERMITIDO; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción 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 aquel uso o destino de mayor porcentaje, y **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 esta 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 dejara 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."



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2898/2016
EXP. ADM. L-039/2016
Página 3 de 12

IV.- Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO, por lo tanto son aplicables los requerimientos II, III Y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante oficio 0461/2016, dentro del dictamen LTA- 000044/2016 de fecha 12-doce de Febrero del 2016-dos mil dieciséis. **Requerimiento III.-** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con número de oficio DPTDU/V/378/2016 de fecha 15-quince de Julio del 2016-dos mil dieciséis, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV.-** Cumple con este requerimiento ya que el interesado acompaña oficio número DPC/113/16, de fecha 29-veintinueve de Enero del 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del expediente número PC/0042/15/18, Tarjeta Folio número 066/16, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en la obra de construcción, así como los lineamientos en materia de protección civil a implementar durante su operación, relativo al proyecto solicitado.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 463.00 metros cuadrados, distribuidos en 02-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	Por Construir	Total	Distribución
PLANTA BAJA	179.60 m2	179.60 m2	Estacionamiento descubierto con capacidad para 07 cajones, áreas de jardín, escaleras, terraza cubierta de acceso, 03 locales para tienda de especialidades con baño cada uno, cuarto de basura.
1er Nivel	193.40 m2	193.40 m2	Escaleras, pasillo de circulación cubierto, 03 locales para tienda de especialidades con baño, área con 02 consultorios, bodega y baño, terraza cubierta de acceso.
TOTAL	373.00 m2	373.00 m2	-----

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 09-nueve de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que al momento de la inspección se observó que el predio se encontraba baldío, no hay construcción al momento de la inspección. Se realizó soporte fotográfico y croquis de microzonificación. Al momento de la inspección existe una barda perimetral, al frente un árbol que obstruye cajón 1, poste de teléfonos que afecte el cajón 2 y un árbol que afecta el cajón 6.

Así mismo, el solicitante anexa escrito de fecha 26-veintiséis de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis en el cual expone lo siguiente: "...Que al momento de llevar a cabo el inicio de la construcción me comprometo a realizar los trámites ante las Dependencias correspondientes para quitar el árbol y el poste que interfieren en el área destinada al estacionamiento sobre la Av. Boulevard Acapulco..."

VII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso (CBI) y a la superficie total 463.00 metros cuadrados, mismo que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** (370.40 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.42 (193.40 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.50 veces** (1157.50 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.80 veces (373.00 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.20** (92.60 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.58 (269.60 metros cuadrados); en relación al **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10**

[Handwritten signatures and initials in blue and yellow ink]



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2898/2016
EXP. ADM. L-039/2016
Página 4 de 12

(46.30 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.24 (113.15 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 8-ocho Niveles, y el proyecto presenta 2-dos niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.66 metros en su nivel más alto, cumpliendo así con lo señalado en los artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

VIII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, para el uso de **LOCALES COMERCIALES PARA TIENDA DE ESPECIALIDADES**, requiere de 1-un cajón por cada 25 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala una área efectiva de 176.38 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 7-siete cajones; los cuales soluciona dentro del predio.

IX.- La Dirección de Ecología, emitió oficio 0461/2016, dentro del dictamen LTA- 000044/2016 de fecha 12-doce de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento (TIENDA DE ESPECIALIDADES) 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.

X.- Con base en el Artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexos por el solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DPT/E/039/FEBRERO/2016 de fecha 18-diecuicho de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero Arnoldo Pacheco García con número de Cedula Profesional 1172948, y al Estudio de Mecánica de Suelo elaborado por la empresa denominada "GEOTÉCNICA DE MONTERREY S.A., a través del Ingeniero Jorge Sanvicente Sánchez, con número de Cedula Profesional 1114748, presentados por el interesado, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto José de Jesús García Garza, con número de Cedula Profesional 295508) 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.

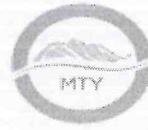
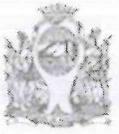
Mediante oficio número DPTDU/V/378/2016 de fecha 15-quince de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad el cual fue realizado conforme a la información y al plano de proyecto presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XI.-El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 13-trece de Enero del 2016-dos mil dieciséis, respecto del predio ubicado en la calle BOULEVARD ACAPULCO,S/N, FRACCIONAMIENTO LAS BRISAS CUARTO SECTOR, jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral 38-035-001, en el cual señala que 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, por lo que para la calle Boulevard Acapulco y para la calle Mazatlán, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros en la esquina.

El interesado acompaña oficio número DPC/113/16, de fecha 29-veintinueve de Enero del 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del expediente número PC/0042/15/18, Tarjeta Folio número 066/16, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en la obra de construcción, así como los lineamientos en materia de protección civil a implementar durante su operación, relativo al proyecto solicitado de Locales Comerciales para Tienda de Especialidades, en el predio ubicado en la calle BOULEVARD ACAPULCO, S/N, FRACCIONAMIENTO LAS BRISAS CUARTO SECTOR, jurisdicción



Handwritten signatures and initials in blue, yellow, and purple ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2898/2016

EXP. ADM. L-039/2016

Página 5 de 12

de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral 38-035-001; condicionado además al cumplimiento de los lineamientos y recomendaciones emitido por esta dependencia para su construcción y operación, por lo cual este 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 esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

XII.- El solicitante acompaña escrito de fecha 10-diez de Diciembre del 2015-dos mil quince, dirigido a esta Secretaría, mediante el cual manifiesta y hace constar el compromiso de contar con un Seguro de Responsabilidad Civil contra Terceros, para el momento de iniciar las obras de construcción, en el predio que nos ocupa. Lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

XIII.- El interesado acompaña escrito de fecha 27-veintisiete de Noviembre del 2015-dos mil quince, mediante el cual el Arquitecto Jose de Jesús García Garza, con cédula profesional 295508, manifiesta ser Director Responsable de Obra para la Construcción de Locales Comerciales, en un predio identificado con el número de expediente catastral 38-035-001.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario 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 SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) y EDIFICACIÓN** para **LOCALES COMERCIALES PARA TIENDAS DE ESPECIALIDADES**, para el predio ubicado en **calle BOULEVARD ACAPULCO, S/N, FRACCIONAMIENTO LAS BRISAS CUARTO SECTOR**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **38-035-001**, el cual tiene un superficie total de 463.00 metros cuadrados, en los cuales se realizara una obra nueva de 373.00 metros cuadrados de construcción total.

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

En cuanto a la **Construcción** queda condicionado a lo siguiente:

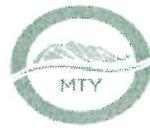
- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.**
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este 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. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.**

D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo26. La vigencia de las licencias iniciara a partir del día siguiente a la



[Firmas manuscritas]

8



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

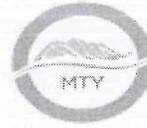
OFICIO No. SEDUE 2898/2016
EXP. ADM. L-039/2016
Página 6 de 12

notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: I de 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción- 2 años..."

E. En cuanto a la Edificación.-

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 1) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **LOCALES COMERCIALES PARA TIENDA DE ESPECIALIDADES.**
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **NO DEBERÁ CAMBIAR EL GIRO NI SU ÁREA DE CONSTRUCCIÓN AQUÍ SEÑALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
5. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **07-siete cajones de estacionamiento** que requiere el proyecto para **Locales Comerciales para Tiendas de Especialidades.**
7. 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.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener primeramente la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
10. 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.
11. **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 Auditoria 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.**
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

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 la Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separados, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fe, 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 DPT/E/039/FEBRERO/2016 de fecha 18-diesiocho de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y al Plano presentados por el solicitante, siendo 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, 15 fracción I inciso E) Fracción IV inciso C), 16 fracción 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 interviene en este proyecto deberá remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas con rigor durante el proceso constructivo.
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.
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 termino 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 apague a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.



H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DPTDU/V/378/2016 de fecha 15-quince de Julio del 2016-dos mil dieciséis, por la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y al Plano 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 y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a) Para la el Bulevar Acapulco deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Mazatlán deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo)

- 2) 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.

Handwritten initials and marks in blue and yellow ink.

Handwritten signature in purple ink.



Handwritten number 8 in blue ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2898/2016
EXP. ADM. L-039/2016

Página 8 de 12

3) De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Así mismo, se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

4) Tomando en cuenta la jerarquía de la Avenida Blvd. Acapulco, los cajones propuestos deberán contar con una distancia de resguardo de 1 metro de acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.- *En las calles Subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuesta en batería a 90 ° deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.*

5) 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.

6) 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 ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

7) 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.

8) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

9) 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.

10) Concluyéndose que, el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados

**I. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio 0461/2016, dentro del dictamen LTA-000044/2016 de fecha 12-doce de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, 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 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.

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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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. 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 explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. 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.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
10. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
15. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
16. 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

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 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

19. 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.
20. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia con 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 0800 a 20:00 horas (horario común para

[Handwritten signatures and initials in purple and yellow ink]



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2898/2016
EXP. ADM. L-039/2016
Página 10 de 12

locales comerciales).

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.

Contaminación del Suelo

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

28. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

29. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
30. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
31. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
32. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

33. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
34. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
35. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
36. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
37. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
38. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

39. En caso de que el arbolado presente en el predio interfiera con el proyecto, deberá solicitar su retiro y/o poda ante esta dependencia.
40. 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 contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 04-cuatro árboles), por lo cual deberá arborizar en total la cantidad de 06-seis 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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2898/2016
EXP. ADM. L-039/2016
Página 11 de 12

incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

- 41. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
- 42. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

J.- Deberá cumplir con las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en la obra de construcción, así como con los lineamientos en materia de Protección Civil a implementar durante la operación de los **LOCALES COMERCIALES PARA TIENDAS DE ESPECIALIDADES**, señaladas mediante oficio **No. DPC/113/16** de fecha 29-veintinueve de Enero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por el expediente **No. PC/0042/15/18** y Tarjeta **No.066/16**, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, en relación al inmueble ubicado en el BOULEVARD ACAPULCO S/N, FRACCIONAMIENTO LAS BRISAS CUARTO SECTOR, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 38-035-001, condicionado además al cumplimiento de los lineamientos y recomendaciones emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, por lo 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. Luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



M. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2018

TERCERO: Se hace saber al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia

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

QUINTO: La Licencia de Uso de Suelo y Edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 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 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.

[Handwritten signatures and initials in purple, blue, and yellow ink]



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2898/2016
EXP. ADM. L-039/2016
Página 12 de 12

SÉPTIMO: 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.

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 y el C. Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.



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

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS/AEDC/mica

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Adrian Guerra Castillo siendo las 2 horas del día 2 del mes de Noviembre del 2016.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Jair Limon Gallegos

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Adrian Guerra Castillo

FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE _____

FIRMA [Signature]