



# LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

### ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.



#### DELEGACION CENTRO - DISTRITO URBANO OBISPADO

No. De Oficio: SEDUE 2808/2016

No. De Expediente: L-200/2016

#### PROPIETARIO DEL INMUEBLE

Nombre: ELISEO FLORES ROGEL Y MARIA DE LOURDES MENDEZ NAVA

Domicilio: VENUSTIANO CARRANZA SUR NO. 504, COLONIA MARIA LUISA, MONTERREY N. L.

Teléfono: 15-35-11-38

#### TITULAR DE LA LICENCIA

Nombre: ELISEO FLORES ROGEL Y MARIA DE LOURDES MENDEZ NAVA

Domicilio: VENUSTIANO CARRANZA SUR NO. 504, COLONIA MARIA LUISA, MONTERREY N. L.

Teléfono: 15-35-11-38

#### DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA

Nombre: ARQ. JOEL MARCO GAMEZ GARZA

Teléfono: 83-59-41-98

Domicilio: PUERTO GALERA NO. 4405, COLONIA LAS BRISAS, MONTERREY N. L.

Cel. Prof: 915035

De conformidad con lo dispuesto por los Artículos 317, 318, 319, 320, 331 y 332 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Capítulo Tercero de los Directores Responsables de Obra; Artículos 6.9, 10.11, 12 Fracción I a la VI, 13 Fracción I a la IX, 14 Fracción I a la VIII, y 25 Fracción I a la IV del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

#### DESCRIPCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN

Giro y/o Uso: BODEGA DE PRODUCTOS MOLESTOS Y LOCAL COMERCIAL (DEMOLICIÓN PARCIAL Y AMPLIACIÓN) SUPERFICIE TOTAL: 506.20 M2

Datos de Construcción: OBRA NUEVA		
Construcción Existente:	516.12	m2
Construcción por Demoler:	100.81	m2
Area por Regularizar:	415.31	m2
Area por Construir:	155.09	m2
<b>Total:</b>	<b>570.40</b>	<b>m2</b>

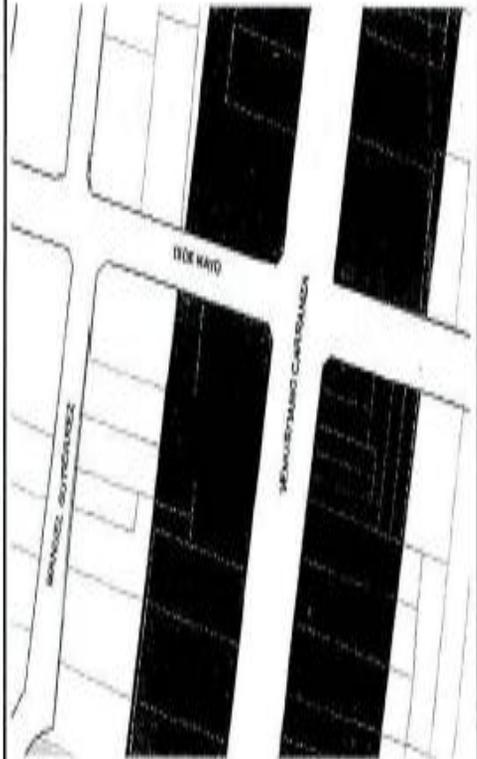
#### UBICACIÓN DEL PREDIO

Ubicación: VENUSTIANO CARRANZA SUR

Nº oficial: 504

Colonia: MARIA LUISA

Exp. Catastral: (70) 11-190-019



#### AUTORIZACIÓN

La licencia de construcción, según el Art. 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, tendrá una vigencia de **01-UN AÑO** a partir de su fecha de notificación

Monterrey, N.L. a: 13 de Septiembre de 2016

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. LUIS H. BORTONI VAZQUEZ

LIC. HECTOR REYES LOPEZ  
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

LA PRESENTE LICENCIA ES PARTE INTEGRANTE DEL ACUERDO EMITIDO POR ESTA DEPENDENCIA, Y LA CUAL NO TENDRA VALIDEZ SIN LAS FIRMAS Y SELLOS CORRESPONDIENTES.

SEIENDO LAS 06 HORAS DEL DIA 06 DEL MES DE Octubre DE 2016

EL C. NOTIFICACION NOBRE: Magaly Araceli Davila Garcia EL C. NOTIFICADO NOBRE: Magaly Araceli Davila Garcia

No. GAFETE: 72144 FIRMA: [Signature] FIRMA: [Signature]

#### DELEGACION Y DISTRITO



#### NUMERO DE PERMISO

PLU: 1 2010-

El horario de actividades ordinarias es de Lunes a Viernes de 8:00 a 11:00 horas y Sábados de 8:00 a 14:00 horas



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2808/2016  
EXP. ADM. L-200/2016  
Página 1 de 16

**INSTRUCTIVO**

**C.C. ELISEO FLORES ROGEL Y MARÍA DE LOURDES MÉNDEZ NAVA  
CON DOMICILIO EN AVENIDA VENUSTIANO CARRANZA SUR No. 504,  
COLONIA MARÍA LUISA, MONTERREY, NUEVO LEÓN  
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 13-trece días del mes de septiembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----

**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000200/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 25-veinticinco de Abril del 2016-dos mil dieciséis, por los C.C. Eliseo Flores Rogel y María de Lourdes Méndez Nava, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la Avenida **VENUSTIANO CARRANZA SUR No. 504 SUR, COLONIA MARÍA LUISA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **11-190-019**; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 2,304-dos mil trescientos cuatro, de fecha 30-treinta de Septiembre de 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Mata Rojas, Titular de la Notaría Pública Número 49-cuarenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; por la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) PARA BODEGA DE PRODUCTOS MOLESTOS Y 01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de terreno de 506.20 metros cuadrados, con una construcción existente total de 516.12 metros cuadrados, en la cual se pretende demoler 100.81 metros cuadrados y regularizar 415.31 metros cuadrados para posteriormente ampliar 155.09 metros cuadrados, dando un total de **570.40 metros cuadrados de construcción.**

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 incluyendo último y penúltimo párrafos, 11, 137 Fracción I y II, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción II punto 2.3, y III punto 3.20, Artículo 15 fracción I y II, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracción I y II, 158, 159, 160, 161 fracción I a X y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracción II, 5 fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 23, 25, 125, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 86, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95,96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 Fracciones X, XI, XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

M  
S  
Y



**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 OBISPADO**, en una zona clasificada como **CAI- CORREDOR ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, es considerado como **PERMITIDO** y el uso de **3.20.6 BODEGA DE PRODUCTOS MOLESTOS** es considerado como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "**ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I. Permitidos o predominantes:** los que en una zona determinada ocupan 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. **II CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.."

**III.-** Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el 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 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."



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

13000



**IV.-** Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme a dicho Plan, el uso solicitado de **Bodega de Productos Molestos** es considerado como condicionado y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como **CAI-CORREDOR ALTO IMPACTO**, por lo tanto le son aplicables únicamente los Requerimientos **II, III y IV**, los cuales se cumplen de la siguiente manera:

**Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Ambientales en Materia de Ecología mediante oficio número 2522/2016, dentro del expediente número LTA-000283/2016 de fecha 08-ocho de Julio del 2016, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será de Bodega de Productos Molestos debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

**Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría mediante oficio número DPTDU/V/279/2016 de fecha 07-siete de Junio del 2016 emitió dictamen técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.

**Requerimiento IV.-** La Dirección Municipal de Protección Civil, mediante Oficio DPC/489/16, expediente número PC/095/15/18. de fecha 08-ocho de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, de conformidad con el precepto jurídico 51 inciso h) del Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey, realizó visita de inspección y revisión en el predio que nos ocupa y otorgó los Lineamientos en materia de protección Civil para el uso de Bodega de productos molestos y Locales comerciales y de servicio agrupados, en el predio a ubicarse en la Av. Venustiano Carranza Sur No. 504, Colonia María Luisa, e identificado con el número de expediente catastral 11-190-019, y una superficie total de terreno de 506.20 metros cuadrados en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**III.-** Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo en el Plan vigente para el giro de

**2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** son los siguientes: 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercaderías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13, Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y fisioterápicos 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia.



IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 570.40 metros cuadrados distribuidos en dos niveles, conforme a lo siguiente:

	(m2) área existente	(m2) por demoler	(m2) por regularizar	(m2) por Construir	Total (m2)	Distribución
Planta Baja	246.87	100.81	146.06	67.50	213.56	Patio, jardín, estacionamiento cubierto, patio de servicio, bodega, cámara de refrigeración.
Planta Alta	269.25	0.00	269.25	87.59	357.18	Oficina, local, baños, bodega, escaleras.
<b>Total</b>	516.12	100.81	415.31	155.09	570.40	Área de locales, bodega, y estacionamiento cubierto.

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 506.20 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (379.65 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.74 (372.18 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 5.00 (2,531.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.12 (570.40 metros cuadrados) **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (75.93 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (76.47 metros cuadrados). Área Libre de 0.25 (126.55 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.26 (134.02 metros cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: 12-doce Niveles, y el proyecto presenta 2 niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta una doble altura, en el patio maniobras que da servicio a la bodega, con una altura de 9.00 metros medido a partir del punto más alto hasta la parte superior de losa, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, excepto las de uso habitacional familiar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 538/2016, de fecha 24-veinticuatro de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, indica que es de la altura prevista de 9.00 metros lineales de nivel de piso terminado al nivel superior de losa.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto SI cumple con lo requerido conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 antes citado, para el predio ubicado en el Distrito Urbano Obispedo, para el giro de bodega requiere 1 cajón por cada 200 metros cuadrados donde conforme al análisis del proyecto presenta un área efectiva de 259.20 metros cuadrados resultando el requerimiento de 1-un cajón; para el uso de Local requiere 1 cajón por cada 20.00 metros cuadrados donde conforme al análisis del proyecto presenta un área efectiva de 43.23 metros cuadrados resultando el requerimiento de 02-dos cajones, dando un total de 3-tres cajones, resolviendo el proyecto con 03-tres cajones dentro del predio.

VII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 13-trece de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, se pudo constar al momento de la visita que el uso actual del Inmueble es de Bodega de Productos florales. El inmueble no coincide con las áreas indicadas en los planos proporcionados para dicha inspección al momento de la misma ya que aún no se realizan trabajos de demolición o construcción.

10000



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2808/2016  
EXP. ADM. L-200/2016  
Página 5 de 16

**VIII.-** El Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León emite escrito con número de Oficio DOCINL-045/16 de fecha 09-nueve de marzo del 2016-dos mil dieciséis firmado por la antropóloga Elsa Rodríguez García, Delegada del Centro INAH N.L. donde informa que, el inmueble que nos ocupa ubicado en la Av. Venustiano Carranza Sur No. 504, Colonia María Luisa, con expediente catastral 11-190-019, forma parte de los catálogos de INAH-CONARTE, y cuenta con elementos arquitectónicos a conservar, y la opinión técnica es que no se puede demoler en su totalidad, solo demolición al fondo del predio y la ampliación deberá integrarse al contexto del conjunto.

**IX.-** La Dirección Municipal de Protección Civil emitió Dictamen técnico mediante Oficio DPC/489/16, expediente número PC/095/15/18. de fecha 08-ocho de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, de conformidad con el precepto jurídico 51 inciso h) del Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey, realizó inspección y revisión del predio que nos ocupa y otorgó los Lineamientos en materia de protección Civil para el uso de Bodega de productos molestos y locales comerciales y de servicio agrupados, en el predio a ubicarse en la Av. Venustiano Carranza Sur No. 504, Colonia María Luisa, e identificado con el número de expediente catastral 11-190-019, y una superficie total de terreno de 506.20 metros cuadrados en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**X.-** La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 2522/2016 y expediente número LTA-000283/2016, de fecha 08-ocho de Julio de 2016-dos mil dieciséis emitió dictamen en materia ambiental, donde se indican 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.

**XI.-** En fecha 11-once de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Avenida Venustiano Carranza 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.

**XII.-** Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y los artículos 20 y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción V, del citado Reglamento, en el que determina de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (4 b), por la regularización de construcción y ampliación acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, y carta responsiva con fecha Julio del 2016-dos mil dieciséis firmados por el Ingeniero Juan Antonio Rodríguez Espronceda, con número de cédula profesional 7368246, para la ampliación a realizarse en el predio ubicado en la Av. Venustiano Carranza Sur No. 504, Colonia María Luisa, e identificado con el número de expediente catastral 11-190-019.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 13-trece de Julio del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa PRISMA CONTROL DE CALIDAD, S.A. DE C.V., firmada por el Ingeniero Andrés Martínez Rodríguez con cédula profesional 517874 en relación al predio que nos ocupa.
- Peritaje estructural y carta responsiva de fecha 12-doce de febrero del 2016-dos mil dieciséis en la cual el Arquitecto Joel Marco Gámez Garza con número de cedula profesional 915035, se manifiesta como Asesor en



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2808/2016  
EXP. ADM. L-200/2016  
Página 6 de 16

Seguridad estructural de regularización ampliación y demolición a realizarse en el predio ubicado en la Av. Venustiano Carranza Sur No. 504, Colonia María Luisa.

**XIII.-** De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la entonces denominada Dirección de Proyectos Técnicos 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 DPT/E/268/AGOSTO/2016 de fecha 9-nueve de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Estructural, 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 apearse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número DPTDU/V/279/2016 de fecha 7-siete de Junio del 2016-dos mil dieciséis, 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.

**XIV.-** Solicitante anexa Carta Responsiva de fecha 12-doce de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, firmado por el Arquitecto Joel Marco Gámez Garza con cedula profesional número 915035, el cual se manifiesta como Director Responsable con respecto a la Regularización, Demolición parcial y Ampliación en el predio ubicado en la Av. Venustiano Carranza Sur No. 504, Colonia María Luisa, Monterrey N. L. e identificado con el número de expediente catastral 11-190-019.



**XV.-** El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7, 8 y 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en relación a la Demolición Parcial de Construcción, anexa lo siguiente:

1. Escrito de fecha 12-doce de Febrero del año 2016-dos mil dieciséis, firmado por el Arquitecto Joel Marco Gámez Garza con número de cédula profesional 915035, mediante el cual señala la secuencia (programa de Demolición) para ejecutar la demolición parcial de la construcción, en relación al inmueble que nos ocupa.
2. Mediante el escrito de fecha de 12-doce de Febrero del año 2016-dos mil dieciséis, el Arquitecto Joel Marco Gámez Garza con número de cédula profesional 915035 se manifiesta como Director Responsable de la demolición parcial a efectuarse dentro de inmueble que nos ocupa.
3. Escrito de fecha 12-doce de Febrero del año 2016-dos mil dieciséis, firmado por C. Eliseo Flores Rogel propietario, en el cual establece que se comprometen a adquirir Seguro de Responsabilidad Civil de protección a terceros durante el proceso de demolición.

**XVI.-** Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, 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 la demolición parcial y el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito en el cual establece que se comprometen a adquirir Seguro de Responsabilidad Civil de protección a terceros durante el proceso de demolición y ampliación en el predio que nos ocupa, haciéndole de su conocimiento el contenido de los artículos citados.

610000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2808/2016

EXP. ADM. L-200/2016

Página 7 de 16

Que de acuerdo a lo 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 MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) PARA BODEGA DE PRODUCTOS MOLESTOS Y 01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, para el predio ubicado en la Avenida **VENUSTIANO CARRANZA SUR No. 504 SUR, COLONIA MARÍA LUISA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **11-190-019**, el cual tiene una superficie total de terreno de 506.20 metros cuadrados, con una construcción existente total de 516.12 metros cuadrados, en la cual se pretende demoler 100.81 metros cuadrados y regularizar 415.31 metros cuadrados para posteriormente ampliar 155.09 metros cuadrados, dando un total de 570.40 metros cuadrados de construcción.

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

- A) Deberá ejecutar la Demolición parcial (100.81 m<sup>2</sup>), considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arq. Joel Marco Gámez Garza, con número de cédula profesional 915035, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además deberá de considerar lo siguiente:
  - 1. Deberá cumplir con los lineamientos para la Demolición y con las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, señalados por La Dirección Municipal de Protección Civil emitió Dictamen técnico mediante Oficio DPC/489/16, expediente número PC/095/15/18. de fecha 08<sup>o</sup> ocho de Marzo del 2016-dos mil dieciséis.
  - 2. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
  - 3. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapiales, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- B) Las obligaciones impuestas que se contienen en este 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 mismo.
- C) 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.
- D) 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 I 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 a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: *Fracción I.- Hasta 250.00 metros cuadrados de construcción-1 un año.* Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 155.09 metros cuadrados, se otorga al



Handwritten initials: O, R

Handwritten initials: A, J, S



solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción que se le autorizan, haciéndole saber al solicitante los términos del artículo 27 del reglamento de construcción citado, que a la letra dice "La prórroga se tramitara ante la autoridad municipal correspondiente, hasta por un término igual al otorgado. El interesado, previo al vencimiento de la licencia, podrá solicitar la prórroga en una sola ocasión, debiendo pagar todos los derechos municipales que correspondan." Debiendo cumplir con los requisitos señalados por el artículo 28 del referido reglamento.

**E) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:**

- 1) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- 2) 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.  
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.  
El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
- 8) El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
- 9) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.



Handwritten initials and marks: 'OK', 'R', 'J', and a yellow checkmark.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2808/2016  
EXP. ADM. L-200/2016  
Página 9 de 16

- 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.

**F) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará 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 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.
- 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 los usos de edificación de **BODEGA DE PRODUCTOS MOLESTOS Y LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el predio en cuestión.
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los **03-tres cajones** de estacionamiento requeridos como mínimo para el uso solicitado con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros 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



A  
S  
4-



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.
- l) Deberá mantener habilitado y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, tres-tres cajones de estacionamiento como mínimo que requiere 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.
- 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.

**H) En cuanto a Protección Civil:**

La Dirección Municipal de Protección Civil emitió Dictamen técnico mediante Oficio DPC/489/16, expediente número PC/095/15/18, de fecha 08-ocho de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, de conformidad con el precepto jurídico 51 inciso h) del Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey, realizó inspección y revisión del predio que nos ocupa, y otorgo los Lineamientos en materia de protección Civil para el uso de Bodega de productos molestos y locales comerciales y de servicio agrupados, en el predio a ubicarse en la Av. Venustiano Carranza Sur No. 504, Colonia María Luisa, e identificado con el número de expediente catastral 11-190-019, y una superficie total de terreno de 506.20 metros cuadrados en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a 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, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**I) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/279/2016, de fecha 07-siete de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la entonces denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

- 1. El predio no cuenta con trámite de alineamiento vial. 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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  - a) Para la Avenida Venustiano Carranza 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.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2808/2016  
EXP. ADM. L-200/2016  
Página 11 de 18

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.
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.
4. 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.
5. Los accesos vehiculares a los cajones y a la zona de estacionamiento deben estar libres 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 móvil o fijo, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
6. El acceso vehicular a las zonas de estacionamiento deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se proponen de doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

**ARTÍCULO 64.** El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de accesos.

8. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
9. 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 mayores de 5.00 metros de longitud.
10. Deberá acatar lo establecido por el Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey 2011 (artículo 42, inciso III) que a la letra dice: "queda prohibido en la vía pública realizar maniobras de carga y descarga sin la autorización de la Autoridad Municipal de Vialidad y Tránsito".
11. Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
12. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2808/2016  
EXP. ADM. L-200/2016  
Página 12 de 16

13. 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.
  14. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.
- J) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio número 2522/2016 dentro del expediente LTA-000283/2016, de fecha 08-ocho de Julio del 2016-dos mil dieciséis, 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 demolición y ampliación.-**

1. El horario de las actividades de la demolición y 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 demolición y 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 demolición y 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 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 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 establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
8. 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.
9. 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.
10. 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.





11. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.ni.gob.mx/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.
12. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición y 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 almacenar productos o residuos peligrosos (listado en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT), productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pintura con plomo o solvente, etc.).
15. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
16. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitio correspondiente a la vía pública.
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 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 para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para bodega).
21. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
22. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2808/2016  
EXP. ADM. L-200/2016  
Página 14 de 16

**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. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
28. 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.

**Contaminación del Agua**

29. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
30. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
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.
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.

**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 1fracción 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 la cantidad total de 04-cuatro árboles de las características arriba mencionada (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.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur. Centro. CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

10000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2808/2016  
EXP. ADM. L-200/2016  
Página 15 de 18

**Imagen Urbana**

- 39. 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.
- 40. 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 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 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 con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

**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.



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2808/2016  
EXP. ADM. L-200/2016  
Página 16 de 16

**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 los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

**LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ**  
**DIRECTOR DE CONTROL URBANO**



SCS / AEDC / kama

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

siendo las 10:00 horas del día 06 del mes de Octubre del 2016

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Angelina Juárez

FIRMA [Firma]

NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Magaly Anahi Davila Garcia

FIRMA [Firma]