



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



22 de Marzo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4656/2017

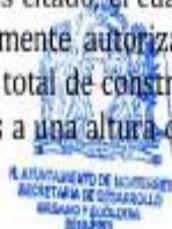
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000527-16

INSTRUCTIVO

C. GERMAN JESUS CHAVEZ MORENO
CON DOMICILIO EN: CIPRESES N° 35,
COLONIA LA CIMA, SAN PEDRO GARZA
GARCIA, N.L.
PRESENTE.-

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 22-veintidós días del mes de Marzo del año 2017-dos mil diecisiete. **VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000527/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 8-ocho de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis, por el **C. GERMAN JESUS CHAVEZ MORENO** en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la **CALLE HIDALGO, N° 1337, ZONA CENTRO**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **11-231-017**; acompañando Escritura Número 23,746-veintitrés mil setecientos cuarenta y seis, de fecha 22-veintidos de Abril de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cardenas Estrada, Notario Público Titular Número 3-tres, con ejercicio en Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud mediante la cual el interesado, pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN** (ampliación) y de **USO DE EDIFICACIÓN** (cambio) de **RESTAURANTE E INSTITUTO DE BELLEZA A 01-UN LOCAL COMERCIAL TIPO TIENDAS DE ESPECIALIDADES, TALLER DE COSTURA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie de 1,152.66 metros cuadrados, con una construcción previamente autorizada de 1,057.70 metros cuadrados, y 77.52 metros cuadrados por ampliar, dando un total de construcción de 1,135.22 metros cuadrados y una barda existente de 83.94 metros lineales a una altura de 2.80 metros, encontrándose los siguientes:



ANTECEDENTES

1. El interesado anexa copia simple del Instructivo y Planos que contiene la resolución por medio de la cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología Autoriza el Uso de Edificación (Cambio) para Restaurante (en Instituto de Belleza ya Autorizado), bajo el Oficio N° 497/2008 SRR-SEDUE y N° de Expediente Administrativo L-000326/2008 de fecha 11-once de Septiembre de 2008, el cual señala que tiene una

8
Condominio Acero, Piso C1
Zaragoza Sur N° 1000, Centro,
Monterrey, N.L. / C.P. 64000
Tel: (811) 8130-6565



superficie de 1,152.66 metros cuadrados de terreno y 1,057.7 metros de construcción existente autorizada.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

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, 13, Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 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 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 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 d), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.2, fracción III punto 3.1 y 3.9, artículo 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 102, 103, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción II, 20, 22, 23, 25, 26 fracción II, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

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 **CMI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **2.2 TIENDAS DE ESPECIALIDADES** (los puntos 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, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros); (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, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos

8.
M



musicales), **3.1.14 TALLER DE COSTURA** y **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se considera como **PERMITIDO**. Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción 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 son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje. ...II. Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o peculiaridad 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 en su reglamento y programa de desarrollo urbano 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.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 10-diez de Enero del 2017-dos mil diecisiete, se hizo constar que el inmueble existe un Instituto y Oficinas, al momento de la visita si concuerda la construcción existente con la del plano, con excepción de la ampliación solicitada y los cajones internos ya que estaba cerrado con portón metálico.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,135.22 metros cuadrados, distribuidos en dos niveles, conforme a la siguiente tabla:

	Previamente Autorizado	Por Ampliar	Total	Desglose de Áreas
Sótano	23.00 m ²	0.00 m ²	23.00 m ²	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras y Área de Almacén.
P. B.	537.10 m ²	77.52 m ²	614.62 m ²	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Local Comercial, Área de Colgado, Vestidores, Baños, Oficinas, Estancia, Taller, Bodegas, Comedor de Empleados, 10-diez Cajones de Estacionamiento y Área Jardinada.
1° Nivel	497.60 m ²	0.00 m ²	497.60 m ²	Cuenta con las siguientes áreas: Escalera, Área de Espera, Área de Colgado, Vestidores, Baño, Balcón, Cuarto de Triques, Distribuidor, Terrazas, Oficinas, Sala de Juntas y Área de Archivo,
Total	1,057.70 m²	77.52 m²	1,135.22 m²	

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

8.
P.
Condominio Acero, Piso C1
Zaragoza Sur N° 1000, Centro,
Monterrey, N.L. / C.P. 64000
T. (81) 8130.6565

000005 www.mty.gob.mx



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



a la superficie total de 1,152.66 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (864.50 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.53 (614.62 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 (4,034.31 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.98 (1,135.22 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.30 (345.80 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.47 (538.04 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (172.90 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (177.94 metros cuadrados).

VI.- El interesado acompaña escrito con número de oficio No. DOCINL-227/16, firmado por el Arquitecto Jorge Luis Cruz Gonzalez, Coordinador de Monumentos Históricos del Centro INAH, N.L. de fecha 12 de Octubre de 2016, en el cual se menciona lo siguiente; "Informo a usted que el inmueble que se presenta forma parte de los edificios protegido por este Instituto y por el INBA, y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar. Por lo que deberá de restaurarse sus fachadas y no tenemos inconveniente en la ampliación que será al fondo del predio. Los trabajos a realizar son: Ampliación de Construcción y Cambio de Uso de Suelo.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispedo, de acuerdo a la siguiente tabla:

Giro	1 Cajón p/cada		Estacionamiento		Soluciona con:		Opinión
	Cantidad	Unidad	M2	Requiere			
Tienda de Especialidades	25.00	M2	52.93	2.12=2	Predio	11	Si Cumple
Taller de Costura	40.00	M2	150.82	3.77=4			
Oficina	30.00	M2	60.07	2.00=2			
Requiere			8				

VIII.- La Dirección de Ecología, emitió oficio número 4581/2016 y LTA.-000548/2016 de fecha 1-primero de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

IX.- Que el interesado dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en relación al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y acorde a lo señalado en el artículo 3 fracción VII de dicho Reglamento, considerando las características de la construcción, la misma es clasificada como (4 a), acompaña lo siguiente: Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por el Ingeniero Antonio Rodarte Navarro, con cédula profesional 2925677, manifestándose como responsable de dicha memoria mediante escrito anexo al mismo; de igual manera acompaña el Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha de

MS



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2016



Septiembre del 2014, elaborado por la empresa "GRIPSUM GEOTECNIA", a través del Ingeniero Antonio Duarte Navarro.

X.- Acompaña escrito de fecha 12-doce de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Arquitecto Ramiro Montalvo Reyes, con cédula profesional número 420725, manifiesta ser Director Responsable de Obra, para la construcción a ubicarse en la calle Hidalgo, N° 1337, colonia Centro, en el municipio de Monterrey.

.- En base en el artículo 97 Fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, esta Secretaría a través de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos y estudios anexados por el solicitante, siendo los siguientes

- Mediante oficio número DPT/E/408/NOVIEMBRE/2016 de fecha 28-veintiocho de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo, mecánica de suelos 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, e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número DPTDU/V/021/2017, de fecha 4-cuatro de Enero del 2017-dos mil diecisiete, emitió a través de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XII.- El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 6-seis de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la avenida Hidalgo, N° 1337, identificado con el número de expediente catastral 11-231-017, en la cual se informa que en los estudios de vialidad se prevé para la avenida Hidalgo, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, por lo que No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XIII.- El interesado acompaña Reporte I16-619, de fecha 27-veintisiete de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de





CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Bomberos de Nuevo León, mediante el cual señala los lineamientos en materia de protección civil para un taller de costura con local comercial y oficinas; respecto del inmueble ubicado en Hidalgo N° 1339, entre Venustiano Carranza y Bravo, Monterrey, N.L., identificado con el número de expediente catastral 11-231-017; 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 esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

XIV.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 penúltimo párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito, mediante el cual señala lo siguiente: *"...por medio de la presente me permito informar que me responsabilizo de tener un seguro de responsabilidad civil en la obra ubicada en la Calle Hidalgo # 1337, Colonia Obispedo, Monterrey, N.L., propiedad del Sr. German Jesús Chávez Moreno con expediente catastral 11-231-017..."*

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 DE SUELO, CONSTRUCCIÓN** (ampliación) y de **USO DE EDIFICACIÓN** (cambio) de **RESTAURANTE E INSTITUTO DE BELLEZA A 01-UN LOCAL COMERCIAL TIPO TIENDAS DE ESPECIALIDADES, TALLER DE COSTURA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, para el inmueble ubicado en la **CALLE HIDALGO N°. 1337, ZONA CENTRO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **11-321-017**, el cual tiene una superficie de 1,152.66 metros cuadrados, con una construcción previamente autorizada de 1,057.70 metros cuadrados, y 77.52 metros cuadrados por ampliar, dando un total de construcción de 1,135.22 metros cuadrados y una barda existente de 83.94 metros lineales a una altura de 2.80 metros

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

- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 3 a 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

MS



- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo de esta resolución deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C) Una copia de los planos aprobados de Uso de Edificación y Construcción, de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, que señala lo siguiente: "La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ...Fracción I- ...hasta 250.00 metros cuadrados de construcción 01 años....", Por lo anterior, al tratarse de una ampliación de 77.52 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables o relativos.
 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. Deberá 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



8.



rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.

6. El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se 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.



A

8



15. No efectuar fogatas para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
- E) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente *"El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . ."* De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).
- F) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
- a) Deberá respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, áreas libres, etc.).
 - b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
 - c) Deberá de respetar el uso de edificación para **01-UN LOCAL COMERCIAL TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES, TALLER DE COSTURA Y OFICINAS**, en el predio en cuestión.
 - d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
 - e) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.





CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 08-ocho 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.

G) Deberá cumplir las medidas de prevención contra incendios y seguridad humana en el diseño y construcción y las recomendaciones que se deberán implementar para el proyecto solicitado, a ubicarse en la calle Hidalgo N° 1337, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 11-231-017, señaladas mediante documento de fecha 27-veintisiete de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte N° I16-619, emitido por la Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., quedando sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

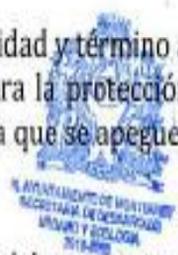
H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/408/NOVIEMBRE/2016 de fecha 28-veintiocho de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a





esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo, mecánica de suelos y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82 Capítulo V, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 118, 119 Capítulo VI del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege 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.



I) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/021/2017, de fecha 4-cuatro de Enero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos



Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información, planos y estudio de impacto vial presentado 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 calle Miguel Hidalgo, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento 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. El proyecto presenta una propuesta de estacionamiento la cual cuenta con un acceso vehicular de 3.63 metros de ancho, que funciona con doble sentido de circulación. Considerando el antecedente aprobado del expediente administrativo L-326/2008 de fecha 11 de Septiembre del 2008, el cual autoriza esta zona de estacionamiento con el mencionado acceso vehicular, se da visto bueno a la propuesta presentada, condicionado a cumplir con los siguientes puntos en materia vialidad.
4. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que 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. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
Para cajones dispuestos paralelos al pasillo de circulación deberá respetar una dimensión mínima de 2.70 x 6.00 metros.
5. Con respecto a los cajones de estacionamiento propuestos colindantes a la avenida Hidalgo (cajones 12 y 13), y de conformidad con el mismo artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, deberán ser eliminados del proyecto, ya que no cumplen con la distancia de resguardo de 1 metro que señala el citado artículo.
6. Deberá de eliminar del proyecto el cajón de estacionamiento marcado con el número "6", ya que no cuenta con el espacio para realizar la maniobra de entrada y salida al mismo.
7. 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 65 del reglamento de tránsito y vialidad del municipio de Monterrey.

8. El acceso vehicular al estacionamiento (entrada y salida) y a los cajones de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
 9. El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
 10. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al desarrollador. La secretaría de seguridad pública y vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del desarrollo cuando así lo requiera.
 11. 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 N° 4581/2016 dentro del dictamen LTA-000548/2016, de fecha 13-trece de Septiembre 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:

Generales

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores
2. 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



3. 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.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 09:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. 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.
6. 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

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
9. 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.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
11. 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

12. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

8



16. 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

17. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
18. 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.
19. 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.
20. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
21. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

22. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 07-siete árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 09-nueve árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

23. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2,3,4), 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.
24. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.





CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

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



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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 VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SGS / AEDC / jerc

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ramiro Montalvo Reyes siendo las 10:10 horas del día 30 del mes de Mayo del 2017.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Isabel Limón G.
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Ramiro Montalvo Reyes
FIRMA [Signature]