



Oficio No.: SEDUE 6411/2018
Expediente Administrativo L-000083-16

INSTRUCTIVO

A LA C. MA. DE JESUS DE LEON PARRA
DOMICILIO: CALLE PELE NO. 828, COLONIA
DEPORTIVO HUINALA MUNDIALISTA, EN
APODACA, NUEVO LEÓN.

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 06-seis días del mes de Marzo del año 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-000083-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 19-dieinueve de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, por la C. Ma. de Jesús de León Parra, en su carácter de Propietaria del inmueble ubicado en la calle **ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO S/N**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **51-015-196**, acreditándolo mediante Escritura Pública Número 2,131-dos mil ciento treinta y uno, de fecha 15-quince de Septiembre del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular Número 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION Y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION PARA LOCALES COMERCIALES (TIENDA DE ESPECIALIDADES)**, en el inmueble antes citado que cuenta con una superficie de 1,479.52 metros cuadrados, en el cual son por Regularizar 180.76 m2 de construcción y 896.98 m2 por construir, generando una construcción total de 1,077.74 metros cuadrados.

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

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, 10 Fracciones I, XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 121 Fracción I, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, Fracción I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 293 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracciones II, 5 Fracción I, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso c), 10, 11, 12 Fracción II, 13, 14 Fracción II punto 2.2, 15 Fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 55, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones 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 y IV, 5 fracciones I a la XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I a la III, 17, 18 Fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 Fracción III, 30, 37, 52, 53, 64, 94, 95, 96 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 Fracción I, V, IX, XXXVIII y 99 Fracción X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.



II.- Una vez revisados los documentos, datos e información anexa al expediente en cuestión y que fueron ingresados por el propietario, resulta dable señalar que en el presente caso no se presentó un documento oficial que compruebe o avale que el predio en cuestión forme parte de un fraccionamiento autorizado; toda vez que en el caso concreto, el predio de mérito no pertenece, ni forma parte, ni está integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, por lo que resulta aplicable lo que establece la disposición del Artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: "Artículo 203. En Construcciones para nuevas Edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del municipio conforme a lo siguiente: a) Los predios habitacionales, cederán el 17%-diecisiete por ciento del área vendible, o 22-veintidos metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente. b) Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7%-siete por ciento del área vendible. Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales: en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes". En el presente caso se solicita un uso no habitacional, por lo que aplica lo establecido en el inciso b) de la Ley antes invocada y la parte solicitante optó por el pago.

Ahora bien, el predio en cuestión, identificado con el número de expediente catastral (70) 51-015-196 cuenta con una superficie de 1,479.52 metros cuadrados al cual se aplica el 7%-siete por ciento que equivale a 103.56 metros cuadrados, por el valor comercial por metro cuadrado, según avalúo comercial expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, que es de \$1,980.00 (00/100), resultando por lo tanto a pagar la cantidad de \$ 205,048.80 (doscientos cinco mil cuarenta y ocho pesos, 80/100) presentando el solicitante comprobante de pago No. 3450000035491 de fecha 08 de Agosto de 2017 expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de \$ 205,048.80 (DOSCIENTOS CINCO MIL, CUARENTA Y OCHO PESOS, 80/100, M.N.), por concepto de Cesión de área municipal 7% por la cantidad antes mencionada.

III.- 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 HUAJUICO, DISTRITO URBANO EL URO**, en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, consecuentemente, de conformidad con lo señalado en el punto 10.3 octavo párrafo del apartado de notas de dicho Plan, los usos y destinos del suelo y requerimiento de cajones de estacionamiento, serán los señalados por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Caños del Huajuco Monterrey, 2010-2020, donde el uso solicitado para 2.2. **TIENDA 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 Florería y Arreglos florales, 2.2.10 Joyería 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 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, vinos y Licores; cigarrillos y puros 2.2.19 Venta de agua purificada, se consideraran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: "Artículo 137.- La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano 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".

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,077.74 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

Manera: 8/1

Handwritten signature and initials.

indicados en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- La Dirección de Ecología, mediante Oficio 4342/2016 dentro del dictamen LTA-000521/2016, de fecha 09-nueve de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán

de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Protección Civil de Monterrey mediante oficio No. SAY-PCM/D/2730/2017, Tarjeta Folio No. 1207/17, Expediente No. PC/052/15/18, de fecha 22-veintidos de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de **Tienda de Especialidades** en el establecimiento que nos ocupa para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, se realice la inspección y verificación del cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 07-siete de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que: "uso actual del predio se encuentra en etapa de construcción detenida, avance de muros, planta baja de locales 1,2,3 y 4 hasta donde serán las escaleras, no hay actividades de construcción al momento de la inspección, según el avance que tiene, se va apagando al proyecto de acuerdo a los planos proporcionados".

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano El Uro, para el giro de Tienda de especialidades, requiere 01-un cajón por cada 25.00 metros cuadrados de aula, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 261.22 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 10-diez cajones y para el giro de Bodega de Productos Inocuos, requiere 01-un cajón por cada 200.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 668.16 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 03-tres cajones; requiriendo en total el proyecto 13-trece cajones los cuales soluciona dentro del predio, según se advierte en el plano del proyecto presentado.

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanos antes citados establecidos por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, y lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, conforme a la superficie de 1,479.52 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (1109.64 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.36 (538.87 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.00 (4,438.56 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.73 (1,077.74 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (221.92 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.27 (393.48 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (369.88 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.64 (940.65 metros cuadrados). Por otra parte, al encontrarse el inmueble en un Corredor de Mediano Impacto, dentro de la Zona de Huajuco, de acuerdo a lo señalado por el artículo 38 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el número de Niveles máximos permitidos es de 3 pisos o 12 metros y el proyecto presenta 02-dos niveles, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.80 metros en su nivel más alto.

	Por Construir	Total	Desglose de Áreas	
Por Regularizar	180.76 m2	358.11 m2	Cuenta con: 13 cajones al descubierto, área verde, escaleras y 7 locales cada uno con bodega y baño.	
1 Nivel	538.87 m2	538.87 m2	Cuenta con: 7 locales cada uno con bodega y baño.	
Total	180.76 m2	1,077.74 m2		



X.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante Oficio No.0400/16-DIEG-SEDUE de fecha 03 de Octubre del 2016 emite lineamientos ecológicos para el **permiso de Desmonte dentro del expediente administrativo PDE-000067-16**, en el que, considerando el área total de terreno es de 1,479.52 m² mil cuatrocientos setenta y nueve metros cuadrados con cincuenta y dos centímetros cuadrados y que las condiciones actuales, corresponden a un lote de topografía regular de pendiente plana, donde se presenta severo impacto debido a obras de desmontes resistentes, actualmente en el predio ubicado en la Calle Antigua Camino a Villa de Santiago S/N L-196, M-015 del Fraccionamiento Antigua Camino a Villa de Santiago con expediente catastral 51-015-196; por lo que se le apercibe a no realizar ninguna actividad de Limpieza y/o Desmonte y/o tala o trasplante de árboles en el predio; por lo que deberá compensar al Municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 23-veintitrés árboles nativos de la siguiente especie: **Encino**. Deberán ser de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 01.20 m un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo, para lo cual acompaña copia simple de Nota de venta No.18798 de fecha 07 de septiembre del 2016, expedida por la empresa denominada "VIVEROS SALDIVAR" que avala la compra de 23 veintitrés árboles nativos de 2" de diámetro de tallo y escrito de fecha 07-siete de Septiembre del 2016, mediante el cual dicha empresa se compromete a entregarlos al Municipio de Monterrey, los documentos anteriores fueron recibidos por la Dirección de Ecología en fecha 17-diciembre de Octubre del 2016, dando cumplimiento con dicho requerimiento.

XI.- 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 al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, así como a lo señalado en el artículo 3 fracción VI, del citado Reglamento, en el que determina de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (4 b), acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado y firmada por el Ingeniero José Román Cuellar Molina, con cédula profesional 3465957, el cual se manifiesta como responsable.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha de noviembre del 2015-dos mil quince, realizado por la empresa ESTUDIOS ESPECIALIZADOS DE MECANICA DE SUELO, S.A. DE C.V., firmada por el Ingeniero Luis Armando Jiménez Rodríguez, con cédula profesional 1825655.
- El solicitante presenta **Carta del Director Responsable de la Construcción**, emitida Ing. Luis Fernando Mercado Gutiérrez, con cédula profesional 4657445, en el cual establece su responsabilidad de construcción.

XII.- De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la 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 DT/E/250/JULIO/2016 de fecha 06-seis de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emití 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, que señalan autorizar el proyecto constructivo e informar a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalar 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/467/2017 de fecha 21-veintuno de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emití 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.

XIII.- En fecha 13-trece de Enero 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 Antigua Camino a Villa de Santiago, deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, 15.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio. b) Para la calle Camino al Cerro deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. c) En la esquina



Handwritten initials and marks.



a) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas

urbanísticos:

D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos: construcción que se le autorizan.

C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción II.- de 251.00 a 1000 metros cuadrados de construcción-02-Dos años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 896.98 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 02-DOS AÑOS para realizar las obras de

B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.

A) Las obligaciones impuestas que se contengan en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 al 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

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

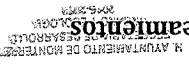
PRIMERO. - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION Y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION PARA (14) LOCALES COMERCIALES (TIENDA DE ESPECIALIDADES), en el predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-196 ubicado en Calle Antigua Camino a Villa de Santiago de esta Ciudad, el cual cuenta con una superficie de 1,479.52 metros cuadrados con una construcción de 180.76 m2 que se Regulariza y 896.98 m2 por construir, que juntos generan un total de 1,077.74 metros cuadrados de construcción.

ACUERDA:

Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

XIV.- 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 el proceso constructivo y hasta 01-año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado presenta una copia simple de póliza de Seguros contratada por la empresa denominada "ABA SEGUROS" con número de póliza H4 38000027 con una vigencia del 12/01/2017 al 01/01/2019 a favor de ALTA INGENIERIA MKN S.A DE C.V.

formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo de 3.00 x 3.00 metros. Nota: se prevé la modificación por el tramo de la vía pública con la que colinda el predio.



correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

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

Handwritten initials and marks.



De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá siguiente:

Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/250/JULIO/2016, de fecha 06-seis de Septiembre 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 y demás documentos aportados por el interesado, donde se le entera y se le obliga a cumplir con lo siguiente:

La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey mediante oficio No. SAV-PCM/D/2730/2017, Tarjeta Folio No. 1207/17, Expediente No. PC/052/15/18, de fecha 22-veintidos de Septiembre de 2017-dos mil dieciséis, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de Tienda de Especialidades en el establecimiento que nos ocupa para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, se realice la inspección y verificación del cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

1. 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).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación de TIENDA DE ESPECIALIDADES, en el predio en cuestión.
4. 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 13- trece 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.
5. 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.
6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de manobra que impacte negativamente en la vía pública.
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se convierta en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. Deberá 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.
10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
11. 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.

Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de construcción -

1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.

2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral

de los Residuos.

3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar 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 a través 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. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.

6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetado 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-SEMARNT-2006.

7. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.

8. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.

9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.

10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.

11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.

12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la

calidad del aire.

13. 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 en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre

estas estructuras.

14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalado 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

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

16. 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

8
4

- 33. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) Sustentable del Estado.
- 32. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo

Manejo de Residuos Sólidos

- 31. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieran 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.
- 30. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 29. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial del estacionamiento.
- 28. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación

Contaminación del Agua

- 27. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Emissiones al Aire

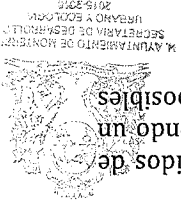
- 26. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.
- 25. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
- 24. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 23. 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.
- 22. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes natural.
- 21. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo

Contaminación del Suelo

- 20. 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.
- 19. 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.
- 18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a viviendas, 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 zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).
- 17. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

**Aspecto Ambiental
Ruido y/o Vibraciones**

ambientales y una sustentabilidad del edificio.



SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente

autoridad incompetente.
público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperibir a los interesados en términos del artículo

expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 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 03-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

de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

sancciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

TERCERO: Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, ineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las

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

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.

Imagen Urbana

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

38. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 04-cuatro arboles de la especie encino, con veintitres arboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.

37. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-000067-15 el cual fue resuelto con la reposición de 23- 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 14 catorce arboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 18-dieciocho arboles de las características arriba mencionadas de (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92),

Reforestación

36. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

35. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

34. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos Residuos.

adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los



Handwritten signature and initials.



FIRMA
NO. DE GAFETE

FIRMA

NOMBRE

NOMBRE

EL C. NOTIFICADOR

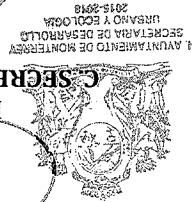
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ del _____ y ser _____
Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dió llamarse

SCS / EAM / JRC

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

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



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

resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dicto 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, respuestas, 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 IV para al que por sí o por interposición 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 esta no se hubiere legalmente otorgado.

