



8

### ACUERDO

-En Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de Enero del año 2017-dos mil diecisiete-----  
**VISTO.**- El expediente administrativo No. **L-000137/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 16-dieciséis de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, por el **C. ARTURO GERARDO TREVINO MARTINEZ**, como arrendatario del predio ubicado en la Avenida **ABRAHAM LINCOLN S/N de esta ciudad** e identificado con el número de expediente catastral **81-000-109**; mediante el cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA (01-UN) LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el predio antes citado, el cual tienen una superficie de 257.00 metros cuadrados, una construcción de 118.34 metros cuadrados y una barda de 13.45 metros lineales, con una altura de 2.00 metros por construir; para lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

1. Escritura Publica Número 1,224-mil doscientos veinticuatro, de fecha 30-treinta de Abril de 1990- mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado Mario G. Morales Martínez, Notario Público en ejercicio en este municipio, Titular de la Notaria Publica Número 90-noventa; el cual contiene el Contrato de Compra Venta de bien Inmueble a favor de "PROMOTORA LOS LAURELES, S.A. DE C.V.", con respecto al predio identificado con el número de expediente catastral 35-000-005, con una superficie de 90 Has.

2. Escritura Publica Número 15,765-quince mil setecientos sesenta y cinco, de fecha 15-quince de Enero del 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Saldaña Dávalos, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Número 119-ciento diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León; la cual contiene el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de las sociedades denominadas "FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V." y "PROMOTORA LOS LAURELES, S.A. DE C.V.", en la cual se acuerda entre otros puntos, la Fusión por incorporación de "FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V.", que como fusionante absorbe a "PROMOTORA LOS LAURELES S.A. DE C.V."; que se extingue como fusionada, subsistiendo la primera bajo su denominación de "FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V."

3. Escritura Publica Número 19,543-diecinueve mil quinientos cuarenta y tres, de fecha 12-doce de Marzo del 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Saldaña Dávalos, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Número 119-ciento diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León; la cual contiene el Acta de Asamblea General Extraordinaria de

20 de Enero del 2017  
No. de Oficio: SEDUE 4113/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000137-16





Accionistas de la empresa denominada "FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V." en la cual se acuerda entre otros puntos, la formalización de la transmisión parcial de bienes que pertenecían a la sociedad "PROMOTORA LOS LAURELES, S.A. DE C.V." en favor de la Sociedad "FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V."; en virtud de la fusión de estas empresas, en donde la primera se extinguió en su carácter de fusionada y la segunda subsistió en su carácter de fusionante.

4. Escritura Publica Número 3,012-tres mil doce, de fecha 24-veinticuatro de Mayo de 1996-mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Treviño García, Notario Público Suplente del Licenciado Helio E. Ayala Villarreal, Titular de la Notaria Publica Numero 110-ciento diez, con ejercicio en este municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante la cual se constituye la sociedad denominada "FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.";

5. Escritura Publica Número 20,710-veinte mil setecientos diez, de fecha 27-veintisiete de Enero del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Arnulfo Gerardo Flores Villarreal, Notario Público Titular Numero 44-cuarenta y cuatro con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León con residencia en Monterrey, Nuevo León y del Patrimonio Inmobiliario Federal, mediante la cual se protocolizó el Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada "FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V."; en la que se acordó conferir en nombre de dicha sociedad a favor del Sr. Licenciado Mario de Lara Rivas, Poder General para Actos de Administración.

6. Contrato de Arrendamiento de fecha 29-veintinueve de Diciembre del 2015-dos mil quince, que celebra por una parte el Lic. Mario de Lara Rivas en representación de "FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V."; como el arrendador, y por otra parte el Sr. Arturo Gerardo Treviño Martínez, como la arrendataria respecto del predio ubicado sobre la Avenida Lincoln entre calle San José con una superficie de 257.00 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral 81-000-109; contrato ratificado por la Licenciada Aída Enriqueta del Carmen Bonifaz Sanchez, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, tomándose razón del mismo dentro del Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo bajo el número 70,334-setenta mil trescientos treinta y cuatro, de fecha 20-veinte de Enero del 2016-dos mil dieciséis, encontrándose los siguientes:

### ANTECEDENTES

1. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, en fecha 28-veintiocho de Septiembre del 2005-dos mil cinco, autorizó, dentro del expediente administrativo S-229/05, la Parcelación del predio con superficie de 5,544.40 metros cuadrados, ubicado en la Av. Lincoln s/n, e

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 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 b), 11, 12 fracción II y III, 13, 15 fracción I y II, 16, 19 fracción II, III y IV, 36, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 72, 73, 100, 102, 103, 139, 156, 158, 159, 160, 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 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción I, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 49, 50, 52, 53, 54, 58, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de

### CONSIDERANDO

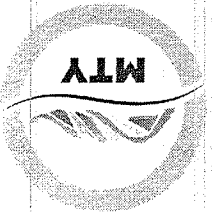
Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

3. Mediante oficio No. 187/2008-SRR/SEDUE, de fecha 23-veintitres de Julio del 2008-dos mil ocho, dentro del Expediente Administrativo L-590/2007, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, del Municipio de Monterrey, aprobó la **Licencia de Uso de Suelo para Comercio**, para el predio ubicado en Av. Lincoln s/n de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 81-000-109, el cual cuenta con una superficie total de 257.00 metros cuadrados.

2. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, en fecha 14-catorce de Febrero del 2007-dos mil siete, autorizó, dentro del expediente administrativo S-219/06, la Parcelación del predio con superficie de 1,510.65 metros cuadrados, ubicado en la Av. Lincoln s/n, e identificado con el número de expediente 81-000-078 propiedad de "PROMOTORA LOS LAURELES S.A. DE C.V.", en 5 porciones, quedando de la siguiente manera: Polígono 3E de 480.00 metros cuadrados, Polígono 3F de 240.00 metros cuadrados, Polígono 3G de 235.81 metros cuadrados, Polígono 3H (Cesión vial) de 297.84 metros cuadrados y **Polígono 3I de 257.00 metros cuadrados**, siendo este último objeto del presente trámite.

identificado con el número de expediente 81-000-078 propiedad de "PROMOTORA LOS LAURELES S.A. DE C.V.", en 5 porciones y polígono de cesión, quedando de la siguiente manera: **Polígono 3A de 1,510.65 metros cuadrados**, Polígono 3B de 240.00 metros cuadrados, Polígono 3C de 240.00 metros cuadrados, Polígono 3D de 240.00 metros cuadrados, Polígono 3E de 603.312 metros cuadrados y 3F (Cesión vial) de 2,710.39 metros cuadrados





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 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigentes al resolverse la presente.

II.- Una vez revisados los documentos, datos e información anexa al expediente en cuestión y que fueron ingresados por el solicitante, 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 inciso b) 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:.... b) Los predios no habitacionales cedrán o pagaran el 7%-siete por ciento del área vendible. Cuando se opte por el pago, se tomara 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 citado inciso, de la Ley antes invocada, optando el solicitante por realizar el pago correspondiente y que se cuantifico de la siguiente manera: el predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 81-000109 cuenta con una superficie de 257.00 metros cuadrados, a la cual se aplica el 7%-siete por ciento que equivale a 17.99 metros cuadrados que multiplicados por el valor comercial por metro cuadrado, que de acuerdo al Informativo de Valor Catastral (avalúo comercial), expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León a través de la Dirección de Catastro, es de \$2,000.00 (dos mil pesos), resulta una cantidad total por pagar de \$ 35,980.00 (treinta y cinco mil novecientos ochenta pesos y cero centavos), presentando el solicitante para justificar el pago, copia simple del recibo oficial con número de Folio 344000049735, de fecha 05-cinco de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Dirección de Ingresos.

III.- Que considerando los antecedentes descritos y con los que cuenta el predio que nos ocupa, específicamente la autorización emitida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio No. 187/2008-SRR/SEDUE, de fecha 23-veintitrés de Julio del 2008-dos mil ocho, dentro del Expediente Administrativo L-590/2007, la cual fue descrita, este fue sujeto a una autorización para uso de Suelo Comercial, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el mencionado Plan, el predio se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE**, en una zona que es clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, lo que



Mediante oficio número DPTDU/V/233/2016 de fecha 11-Once de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitíó 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.

Mediante oficio número DPT/E/121/ABRIL/2016 de fecha 19-diecinueve de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitíó Dictamen Técnico Estructural, mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero Antonio Rodarte Navarro, con número de cédula profesional 2925677, el cual se hace responsable de dicha memoria mediante escrito de fecha 15-quinze de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, así mismo conforme al Estudio de Mecánica de Suelos, elaborado por el Ingeniero Antonio Rodarte Navarro, con número de cédula profesional 2925677, el cual se hace responsable de dicho estudio mediante escrito de fecha 12-doce de Marzo del 2016-dos mil dieciséis; dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto Sergio Menchaca Arellano, con cédula profesional 4544155) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

X.- 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, emitíó los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes

IX.- Acompaña escritos, ambos de fecha 14-catorce de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, mediante los cuales el Arquitecto Sergio Menchaca Arellano, con cédula profesional 4544155, se manifiesta como Director Responsable de la Obra y Asesor en Diseño Urbano y Arquitectónico del proyecto a realizarse en la Avenida Abraham Lincoln s/n, e identificado con el expediente catastral 81-000-109.

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 4221/2016 y número de Dictamen LTA-000504/2016, de fecha 27-veintisiete de Octubre 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 indicados en el cuerpo de la presente resolución.

deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia. emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Luego entonces será a esa dependencia a quien a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación, y el cual está sujeto



- A) 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.
- 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.

**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 DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA (01-UN) LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, en el predio identificado con el número de expediente catastral 81-000-109, ubicado en la ABRAHAM LINCOLN S/N de esta Ciudad, el cual tienen una superficie de 257.00 metros cuadrados, una construcción de 118.34 metros cuadrados y una barda de 13.45 metros lineales, con una altura de 2.00 metros por construir.

## ACUERDA:

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

Municipio de Monterrey N.L.:

contra terceros tal como lo establecen los artículos 10 y 20 del reglamento para las construcciones del momento de iniciar la construcción me comprometo a obtener una póliza de Responsabilidad Civil dieciocho de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, en el cual establece lo siguiente: "...Manifiesto que al año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito de fecha 18- Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con XII.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, del

XI.- El solicitante acompaña Alineamiento Vial de fecha 08-ocho de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto del inmueble en cuestión e identificado con el expediente catastral 81-000-109, mediante el cual se señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, sin embargo deberá respetar los límites de propiedad de acuerdo a escrituras, así como también respetar ochavo con radio de giro mínimo de 4.19 metros en la esquina.







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 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 año". Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 118,34 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 1-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:

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 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<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 4<sup>c</sup>. 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.

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, 4a, 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 y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

k) 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.

l) No efectuar fogatas, para la preparación de alimentos de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

m) 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 profesionalista 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).

8

g) En cuanto a Protección Civil, deberá cumplir con las recomendaciones y lineamientos señalados por la Dirección Municipal de Protección Civil en el escrito con número de oficio DPC/2719/16, Expediente No. PC/079/15/18, Tarjeta Folio No. 1398/16, de fecha 11-Once

- 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.
- 10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- 9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del higie.
- 8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e corregir los desperfectos.
- 7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higie, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y negativamente en la vía pública.
- 6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- 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 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
- 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 4-cuatro 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.
- 3. Deberá de respetar el uso de edificación de (01-UN) LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS **AGRUPADOS**, en el predio en cuestión.
- 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.
- 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).

f) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:





de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, para el uso de Local Comercial y de Servicios Agrupados, respecto del predio ubicado en la Calle Abraham Lincoln s/n e identificado con el número de expediente catastral 81-000-109, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Luego entonces será a esa 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/121/ABRIL/2016 de fecha 19-diecinove de Mayo 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 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, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colindan con los diferentes predios y viabilidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.



1) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/233/2016 de fecha 11-once de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.
  - a) Para la avenida Abraham Lincoln deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - b) Para la calle San José deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro de 4.19 metros.

No se prevé la modificación al 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. De conformidad con el 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, se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos para autos compactos, debiendo medir cuando menos 4.50 metros por 2.50 metros, los cuales deberán estar claramente señalizados para evitar que vehículos de otras características hagan uso de ellos.

4. De acuerdo al mismo artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la Av. Lincoln, la cual de acuerdo al Plano de la Estructura Vial es prevista como de acceso controlado, donde se prevén carriles laterales, los cajones propuestos deberán contar con un área de resguardo de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el predio.

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

5. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, las cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.



6. 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.

7. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

8. Queda prohibido ofrecer servicio "drive thru" o autoservicio, ya que el predio no cuenta con el área de maniobras necesarias para este fin.

9. Con respecto a los vehículos de carga queda prohibido realizar maniobras de carga y descarga obstaculizando la circulación de vehículos y peatones de acuerdo al artículo 9 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey. Por lo anterior, deberán programar los horarios de los suministros de manera que estos se realicen al interior del predio y sin obstaculizar los cajones de estacionamiento ni los pasillos de circulación.

10. 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.

11. 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.

12. 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 ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 4221/2016 y número de Dictamen LTA-000504/2016, de fecha 27-veintisiete de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por 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

8

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 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. La explotación de depósitos 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 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-SEMARAT-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 calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.mty.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 tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
14. 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.-**

- 15. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4.3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025
- 16. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 17. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

**Aspecto Ambiental  
Ruido y/o Vibraciones**

- 18. 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.
- 19. Las actividades, los equipos o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a viviendas, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).
- 20. Las 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.
- 21. 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**

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





### Emisiones al Aire

28. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

### Contaminación del Agua

29. 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. 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.

### 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.

### Reforestación

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

38. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDF-104-16 el cual fue resuelto con la reposición de 02-dos árboles de especie encino con 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.

39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol 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 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 03-tres 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

40. 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.  
41. 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 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 el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

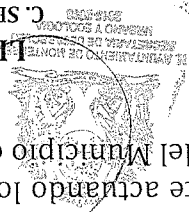
**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: 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, 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 el que por sí o por interposita 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.

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



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

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

SCS / EAM / mica