



*Handwritten signature and initials.*

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 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 a), 11, 12 Fracción II, 13, 14 Fracción II punto 2.2, 15 Fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 Fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 Fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracciones I, 20, 26 Fracción II, 33, 34, 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 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

**CONSIDERANDO**

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

Presenta copia simple de Plano por medio del cual la Dirección de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología bajo número de expediente TM-00241-15 con fecha del 24 de Julio de 2015, aprobó una DEMOLICION PARCIAL, sin embargo, el Instituto Nacional de Antropología e Historia INAH emitió escrito de fecha 9-nueve de Marzo del 2016-dos mil dieciséis en el cual informa que al presentar daños estructurales se recomienda sujetar y reforzar las fachadas principales con la construcción del segundo nivel, en el predio ubicado en la calle Dr. Coss Norte N° 502, Zona Centro del Municipio de Monterrey, N. L.

**ANTECEDENTES**



En Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de Marzo del año 2018-dos mil dieciocho.-----  
**VISTO.**- El expediente administrativo No. L-000139-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 17-dieciséis de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, por el **C. Manuel Fernando Contreras Partida**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la esquina de las calles **SANTIAGO TAPIA Y DR. COSS EN LA ZONA CENTRO**, de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **70) 04-067-026**; quien acredita la propiedad mediante Escritura Pública Número **55,566-cincuenta y cinco mil quinientos sesenta y seis**, de fecha 21-veintuno de Noviembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Ferrillo Ortiz, Notario Público Suplente, en funciones de la Notaría Pública Número 37-treinta y siete, de la que es Titular el Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; solicitud con la que pretende obtener la autorización para **LAS LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN(OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA LOCAL COMERCIAL (TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES)**, respecto en el predio antes citado, el cual tiene una superficie de 204.50 metros cuadrados y un área por construir de 409.00 metros cuadrados;

**ACUERDO**

Oficio No.: SEDUE 6466/2018  
Expediente Administrativo L-000139-16

*Handwritten signature or initials*

V.- En lo que respecta a los lineamientos Urbanísticos, de conformidad a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el cuadro N° 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos se establece que, en la zona indicada como COMERCIO Y SERVICIOS, la Densidad Habitacional, el COS, CUS y CAV serán Libres. Así mismo cabe mencionar que de acuerdo al Artículo 78 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece lo siguiente: "ARTICULO 78. Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, **podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento** que correspondan a la zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente", así como también lo establecido en el Artículo 51, Fracción III de dicho reglamento, en el que establece lo siguiente: "En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento: ... Fracción III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo: en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o

	M2	CONTRUIR	M2	TOTAL
COMENTARIOS				
PLANTA BAJA	204.50	204.50	204.50	204.50
NIVEL 1	204.50	204.50	204.50	204.50
TOTAL	409.00	409.00	409.00	409.00
LOCAL COMERCIAL TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES				

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 409.00 metros cuadrados, distribuidos en 2-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

III.- De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 18-dieciocho de Abril de 2016-dos mil dieciséis, se hace constar que al momento de la visita no se observó el uso ya que está abandonado, de momento no existe construcción.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, se encuentran en una zona clasificada como **SC-SERVICIOS Y COMERCIO**, zonas en las cuales el uso solicitado para **2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES**, (los puntos, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea Blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 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 Flores y Flores y Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y Lunas, 2.2.14 Mercaderías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarrillos y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; se considera como **PERMITIDOS**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 Fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I-PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.





*Handwritten initials and marks*

Mediante oficio número DPT/E/251/JULIO/2016, de fecha 08 de Noviembre del 2016, se emitió **Dicamen Técnico Estructural**, el cual fue realizado conforme al plano, Memoria de Cálculo realizada por el Ing. Juan Antonio Rodríguez Espronceda con cédula profesional 7368246 como Asesor en Seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizado por ESTUDIOS GEOTECNICOS Y DE MATERIALES S.A. DE C.V., firmado por el Ing. Adrián Cervantes Saucedo con cédula profesional N° 4846875, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra y asesores en seguridad estructural.

X.- En base en el artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio, 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:

IX.- Acompaña escrito de fecha 15-quince de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Ing. Juan Adalberto Rivas Rodríguez, con cédula profesional 915165, manifiesta ser Director Responsable de Obra, para la construcción del proyecto a desarrollar, a ubicarse en la calle Dr. Coss esquina con Tapia, en la Zona Centro.

XI.- Que el interesado dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en relación al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y acorde a lo señalado en el artículo 3 fracción VI de dicho Reglamento, considerando las características de la construcción, la misma es clasificada como (4 b), acompaña lo siguiente: Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por el Ing. Juan Antonio Rodríguez Espronceda, con cédula profesional 7368246, manifestándose como responsable de dicha memoria mediante escrito, anexo al mismo; así mismo, acompaña el Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha 29 de Abril del 2016, elaborado por la empresa "ESTUDIOS GEOTECNICOS Y DE MATERIALES S.A. DE C.V.", a través del Ingeniero Adrián Cervantes Saucedo, con cédula profesional 4846875.

VII.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número 1944/2016, dentro del Dictamen LTA-000137/2016, de fecha 07-siete de junio del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

VI.- El solicitante acompaña Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N. L., A. C., de fecha 19-dieinueve de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, en relación al proyecto de construcción del predio que nos ocupa y en el cual se determina que deben seguir las recomendaciones contenidas en el reporte **II-6-115**; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esa dependencia para su construcción y operación, 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, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**anterior no le son aplicables lineamientos urbanos, así como tampoco la normatividad de estacionamiento.**

artístico: y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles:.....". Razon por la cual al acompañar el interesado copia simple de oficio DOCINL-047/16, de fecha 09 de Marzo del 2016, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, CENTRO INAH NUEVO LEÓN, en el cual informan que, el inmueble que nos ocupa, ubicado en la calle Dr. Coss No. 502 y 508 esquina con Tapia, con expediente catastral 04-067-026, "forma parte de los catálogos INAH-CONARTE y cuenta con elementos arquitectónicos a conservar. Anteriormente emitimos un oficio para construir al fondo del predio, pero al presentar daños estructurales se recomendó sujetar y reforzar las fachadas principales con la construcción del segundo nivel, la ampliación deberá de integrarse al contexto del conjunto", por lo anterior no le son aplicables lineamientos urbanos, así como tampoco la normatividad de estacionamiento.

• Mediante Oficio número DPTDU/V/241/2016, de fecha 17 de Mayo del 2016, se emitió Dictamen Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto y Oficio DOCINL-047/16, de fecha 9 de Marzo del 2016, firmado por la Antropóloga Elisa Rodríguez García, Delegada del centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el Estado de Nuevo León.

XI.- En fecha 23-veintres de febrero del 2016-dos mil dieciséis, se emite resolución de alineamiento vial, por parte de la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la calle Dr. Coss deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, b) Para la calle Tapia deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, c) Deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina. En los estudios de Vialidad Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio (solo en el ochavo)

XII.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 penúltimo párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompañó escrito, mediante el cual señala lo siguiente: "... Manifiesto el compromiso de contar con un Seguro de Responsabilidad Civil Contra Terceros, durante el tiempo que dure la construcción para la obtención de las licencias municipales de Uso de Suelo, Edificación y Construcción (Obra Nueva) para Local Comercial tipo tienda de especialidades", ubicado en la calle Dr. Coss N° 502 en el Centro de Monterrey N. L., firmada por el C. Manuel Fernando Contreras Partida.

Que, por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

## ACUERDA

PRIMERO. - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de consideración de la presente resolución se AUTORIZAN LAS LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION(Obra Nueva) Y USO DE EDIFICACION PARA LOCAL COMERCIAL (TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES), únicamente las señaladas en el considerando II de esta resolución, para el inmueble ubicado en la esquina de las calles SANTIAGO TAPIA Y DR. COSS EN LA ZONA CENTRO, de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 70) 04-067-026, el cual tiene una superficie de 204.50 metros cuadrados y una construcción total por construir de 409.00 metros cuadrados.

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:

- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- B) La licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa y complementaria de esta resolución deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción, de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II del



*Handwritten signature or initials.*

- D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
  2. Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
  3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
  4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 1) autorizados al efecto, (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
  5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
  6. 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 y 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>, 3b, 4<sup>a</sup>, 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.
  8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4<sup>a</sup>, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
  9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
  10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
  11. Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, que señala lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: "...II. De 251.00 metros cuadrados hasta 1000.00 cuadrados de construcción - 2-dos años..."; por lo que, al tratarse la presente, de una construcción nueva de 409.00 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 02-DOS AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.

12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. No efectuar fogatas para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

- 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 de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).
- F) Deberá cumplir al inicio de actividades y/o lineamientos:

- a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 1) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
- b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación para LOCAL COMERCIAL (TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES), única y exclusivamente las señaladas en el considerando II de esta resolución, en el predio en cuestión.
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
- e) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se convierta en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Deberá 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.
- j) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.



Handwritten initials and a signature.

- a) Deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina
  - b) Para la calle Tapia deberá respetar su límite de propiedad de escrituras.
  - a) Para la calle Dr. Coss deberá respetar su límite de propiedad de escrituras
- las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.
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

1) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/241/2016, de fecha 17-diciembre de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo al plano del proyecto, así como los documentos y demás información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:

- 6. Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar. ya que en caso de no haberlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las
- El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujeta a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
- 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 vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así
- 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, durante el proceso constructivo.
- 3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor Constructivos en el Municipio de Monterrey.
- 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 del Municipio de Monterrey Nuevo León.
- 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 C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las

H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/251/JULIO/2016, de fecha 08-ocho de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

G). Deberá dar cumplimiento a las recomendaciones indicadas por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 19 de Febrero del 2016, en relación al proyecto de construcción del predio que nos ocupa y en el cual se determina que deben seguirse las recomendaciones contenidas en el reporte 116-115, para la prevención de incendios y seguridad humana de trabajadores; considerando positivo el proyecto constructivo presentado 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, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

k) 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.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (solo en el

2. De acuerdo al Oficio DOCINL-047/16 de fecha 09 de Marzo del 2016, firmado por la Antropóloga Elisa Rodríguez García, Delegada del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el Estado de Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble que nos ocupa forma parte de los Catálogos INAH-CONARTE, y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar, y con base en el Artículo 51 del Reglamento de zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey, en el cual se determina los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento, se determina que no serán exigibles cajones de estacionamiento para este proyecto.
- ARTICULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:
- I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;
  - II. En los destinados a estancias infantiles;
  - III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo: en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y
  - IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.

3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

J) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio 1944/2016 dentro del dictamen LTA-000137/2016, de fecha 07-siete de junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

1. El horario de las actividades de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinarias 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 permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
4. En relación a los escOMBros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por las maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNT-2006.





6. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
7. 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.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
10. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
11. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la reparación y consumo de sus alimentos.
12. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
13. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
14. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.mt.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
15. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
16. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores, así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.
- Generales**
17. El inmueble forma parte de los catálogos del INAH-CONARTE y cuenta con elementos arquitectónicos a conservar por lo que deberá sujetar y reforzar las fachadas principales de la construcción del segundo nivel y la ampliación deberá integrarse al contexto del conjunto (de acuerdo al oficio N° DOCINL-047/16).
18. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
19. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.
- Aspecto Ambiental**
20. 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.
21. Las actividades, los equipos o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia con casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 13:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
22. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
23. 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.

8.1.1

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 3-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

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.

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.

41. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.  
27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.  
Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 40. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1, 2 ó 4), para cumplir con el

**Imagen Urbana**

requiere de arbolado en estas áreas.  
39. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área verde ni cajones de estacionamiento por lo que no

**Reforestación**

38. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.  
37. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.  
36. Deberá instalar contenedores dentro del predio sin vista a vía pública.  
35. 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, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.  
34. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado)

**Manejo de Residuos Sólidos**

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

**Contaminación del Agua**

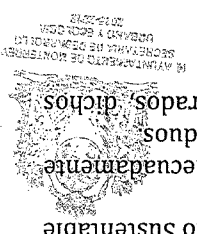
29. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Emisiones al Aire**

contar con barrera de contención para evitar derrames.  
28. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá  
27. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.  
evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.  
26. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área,  
25. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.  
natural.

**Contaminación del Suelo**

24. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo





SCS/ABDC/gim

LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ  
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, notificáquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firman los C.C. Secretario y el C. Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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 VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

