

ACUERDO

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis.---
VISTO.- El expediente administrativo No. L-336/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 11-once de Julio del 2016-dos mil dieciséis, por el C. Rolando Cueva Barrera, en su carácter de representante "BANCO REGIONAL DE MONTERREY", S.A., I.B.M BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO N° 851-00543, en su carácter de FIDUCIARIA, acreditando su personalidad con Escritura Pública número 21,091-veintún mil noventa y uno, de fecha 20-veinte de Noviembre del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; del inmueble ubicado en la AVENIDA AARON SAENZ S/N ENTRE BOULEVARD ROGELIO CANTU Y BOULEVARD ROGELIO CANTU, COLONIA SANTA MARIA, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 19-001-327, acreditándolo con Escritura Pública Número 11,652-once mil seiscientos cincuenta y dos, de fecha 28-veintiocho de Enero del año de 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado José Emilio Guizar Figueroa, Notario Público Titular de la Notaría número 81-ochenta y uno, con ejercicio en el en la Demarcación Notarial del Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (consistente en la ampliación de 1,051.00 metros cuadrados) y de USO DE EDIFICACION (de la ampliación citada) para ESTACIONAMIENTO PRIVADO Y OFICINAS previamente autorizadas, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 4,051.97 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 1,451.00 metros cuadrados, y la ampliación de 1,065.73 metros cuadrados, generando con ello una construcción total de 2,516.73 metros cuadrados.

ANTECEDENTES

• El interesado anexa copia simple del Instructivo que contiene la resolución por medio de la cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autoriza la Licencia de Uso de Suelo y Edificación para Oficinas y Bodega de Productos Inofensivos bajo el N° de Expediente

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza Sur S/N, Centro,
Monterrey, N.L. / CP. 64000
T. (81) 8130.6565

Administrativo L-343/2000 de fecha 16-diciembre de Mayo de 2000; para el predio ubicado en la avenida Aragón Sáenz S/N entre Boulevard Rogelio Cantú Gómez y Boulevard Díaz Ordaz de la colonia San Jerónimo, con superficie de 14,760.34 metros cuadrados y un área de construcción de 5,831.35 metros cuadrados con los números de expediente catastral 19-001-327 y 19-001-328.

• El interesado anexa copia de Planos en la cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Autoriza la Construcción de Oficinas y Bodega de Productos Inofensivos, con una Construcción Total de 5,831.39 bajo el No. de Expediente 003444 de fecha 04-cuatro de Agosto de 2000; para el predio ubicado en la avenida Aragón Sáenz S/N entre Boulevard Rogelio Cantú Gómez y Boulevard Díaz Ordaz de la colonia San Jerónimo, con superficie de 14,760.34 metros cuadrados y un área de construcción de 5,831.35 metros cuadrados con los números de expediente catastral 19-001-327 y 19-001-328.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 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 número 2 inciso c), II, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción III, 13, 14 Fracción III, número 3.14, 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 59, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 Fracción II, 5 fracciones I a XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción II, 20, 22, 23, 26 fracción III, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 94, 95 y 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.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo 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

Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan URBANO SAN JERONIMO, en una Zona Clasificada como CMI-CORRECTOR DE MEDIANO IMPACTO, donde los usos solicitados para 3.9.4 Oficinas Administrativas y 3.14.4 Estacionamiento Privado, se consideraran como PERMITIDOS; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezca 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.

II.- Que la presente solicitud presentada consistente en la ampliación de construcción respecto al proyecto previamente autorizado dentro del expediente 003444, el cual cuenta con una construcción autorizada, de 5,831.39 metros cuadrados divididos en 2-dos predios, 4,380.35 metros cuadrados para el predio con expediente catastral 19-001-327 y 1,451.00 metros cuadrados para el predio en comento que tiene expediente catastral 19-001-328 y solicita la ampliación de 1,051.00 metros cuadrados, generando con ello una construcción total de 2,502.00 metros cuadrados para el predio en cuestión; de esto resulta la siguiente distribución de áreas:

Desglose de Areas	Por Ampliar		Total	
	Previamente Autorizada	Total	Previamente Autorizada	Total
Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Oficinas, Sala de Capacitación, Área de Desarrollo, y 27-veintisiete Cajones de Estacionamiento Techado y 39-treinta y nueve Cajones de Estacionamiento sin Techar.	1,251.00 m2	14.73 m2	1,265.73 m2	
Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Área de Entrenamiento, Oficinas, Baños y Escaleras de Emergencias.	200.00 m2	1,051.00 m2	1,251.00 m2	
1 Nivel	200.00 m2	1,051.00 m2	1,251.00 m2	
Total	1,451.00 m2	1,065.73 m2	2,516.73 m2	

III.- Que de acuerdo a las diversas autorizaciones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, que fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con las que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a autorizaciones para el uso de Oficinas y Bodega de Productos Inofensivos, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey vigentes en ese entonces, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 21 de julio del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que en el inmueble que nos ocupa se encuentra en uso como oficinas administrativas y estacionamiento en operación.

VI.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número 2860/2016 dentro del dictamen LTA-000315/2016 de fecha 26-veintiséis de julio del 2016-dos mil dieciséis, 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.

Giro	1 Cajón p/cada		Estacionamiento		Soluciona con:	Opión
	Cantidad	Unidad	M2	Requiere		
Oficinas	30	M2	1259.00	41.96=42	Predio	66.00
Requiere			42		Total	66.00

IV.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto solicitada de ampliación, sigue dando cumplimiento al requerimiento de cajones, de acuerdo al análisis realizado del proyecto presentado, esto por motivo de la citada ampliación, de acuerdo a lo siguiente:

cuadrados).

Jardinada de 0.15 (607.80 metros cuadrados) y el proyecto presenta 0.19c (782.14 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.69 (2,786.24 metros cuadrados); y un **Area** el proyecto presenta 0.62 veces (2,502.00 metros cuadrados); **Area Libre** de 0.25 (1,012.99 metros cuadrados) (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 veces (14,181.90 metros cuadrados como máximo), y un **CUS** metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.31 (1,251.00 metros cuadrados); se satisfacen de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (3,038.98 autorizaciones, los cuales analizados con la superficie del inmueble de 4,051.97 metros cuadrados, sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en las citadas **Reglamento**, por lo que resulta procedente la autorización de la presente solicitud, toda vez que **licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente** su Artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en **obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación**", así **vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan**

VII.- Con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DPT/E/240/JULIO/2016 de fecha 29-veintinueve de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Plano de proyecto Arquitectónico, **Estudio de Memoria de Cálculo Estructural y Planos Estructurales** (realizados por el Ingeniero Hugo Patrio Arellano Pérez, con número de cédula profesional 663681), y conforme al Estudio de Mecánica de Suelos realizado por la empresa denominada Estudios Especializados de Mecánica de Suelos, S.A. de C.V., a través del Ingeniero Luis Armando Jiménez Rodríguez, con número de cédula profesional 1825655, presentados por el solicitante; dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto José Luis Mandujano Escobedo, con número de cédula profesional 1191469) 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.

Mediante oficio número DPTDU/V/513/2016, de fecha 21-veintuno de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información, plano de proyecto y Estudio de Impacto Vial realizado por la empresa denominada PM Ingeniería Vial a través del Ingeniero Gabriel Ponce Elizondo, con número de cédula profesional 2882303 y 6720939 presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

VIII.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 15-quinze de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la avenida Aragón Sáenz, identificado con el número de expediente catastral 19-001-327, mediante la cual señala que en los estudios de vialidad que SI se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar lo siguiente: a) Para la Av. Aragón Sáenz deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, 15.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio, b) Para el Viaducto la Unidad deberá respetar un ancho total de 44.00 metros, 22.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio

IX.- El interesado acompaña documento de fecha 23-veintitres de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del Reporte número 116-372, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante el cual señala las

A. Las obligaciones impuestas que se contengan en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos, lo cuales debidamente autorizada forma parte integrante de la presente resolución.

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

SEGUNDO. - El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir 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 CONSTRUCCION** (consistente en la ampliación de 1,051.00 metros cuadrados) y **de USO DE EDIFICACION** (ampliación) para **ESTACIONAMIENTO PRIVADO Y OFICINAS** previamente autorizadas, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 4,051.97 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 1,451.00 metros cuadrados, y la ampliación de 1,065.73 metros cuadrados, generando con ello una construcción total de 2,516.73 metros cuadrados.

ACUERDA

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

X- El C. Rolando Cueva Barrera, en representación de la asociación denominada "Banco Regional de Monterrey", S.A. I. de B.M. Fideicomiso 851-00543, acompañada escrito de fecha 7-siete de Junio del 2016-dos mil dieciséis, dirigido a esta Secretaría mediante el cual se comprometen a adquirir una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil con límite de \$10,000,000.00 durante la ejecución de los trabajos, en relación al inmueble que nos ocupa; lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

medidas de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar en el inicio de dichas con estacionamiento, ubicado en la avenida Arón Sáenz número 1891, Colonia Santa María, identificado con el número de expediente catastral 19-001-327, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.

D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. 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: ...III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años"; y por lo que al tratarse la presente de una construcción de 1,051.00 metros cuadrados se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.

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

1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
2. El horario 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.
3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de

12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.

7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3^a, 3b, 4^a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

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^a, 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 irrevocablemente 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 entera 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, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrevocablemente 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.

construcción este clausurada o suspendida de acuerdo a lo señalado por el Artículo 10 del

Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

15. 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.

16. No efectuar fogatas: para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos, de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.

18. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.

19. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.

20. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

21. 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, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.

22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.

23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.

24. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto

25. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

F. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el 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. . . .". Por lo que, al término de los trabajos de construcción dentro de la vigencia otorgada, deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra.

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/240/JULIO/2016 de fecha 29-veintinueve de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo, mecánica de suelos y demás documentos aportados por la interesada, 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 F), 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

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza Sur S/N, Centro,
Monterrey, N.L. / C.P. 64000
T. (81) 8130.6565

4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 10, 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 colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se 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.

- H. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**
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, altura de las edificaciones, etc.).
 2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
 3. Deberá de respetar el uso de edificación de Estacionamiento y Oficinas previamente autorizado, en el inmueble en cuestión.
 4. 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.
 5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 42-cuarenta y dos cajones de estacionamiento que marca la norma como mínimo.
 6. Deberá mantener en buenas condiciones el Área Jardinada, que indica el proyecto en el predio que nos ocupa.
 7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.

establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
10. 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.
11. En caso de usar gas natural, deberá cumplir con todos los requerimientos aplicables a los sistemas de conducción del gas natural, que establezcan los ordenamientos jurídicos aplicables, así como las autoridades y entidades competentes.

1. En materia de Validad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/513/2016, de fecha 21-veintuno de Septiembre 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 Av. Arón Sáenz Garza se deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, 15.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El Predio cuenta con afectación vial por la Avenida Arón Sáenz y por la Av. Viaducto de la Unidad, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de las mencionadas Avenidas, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos para que pueda ser habitada como vía pública.

4. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

5. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los 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 cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

6. Los accesos al estacionamiento (entrada y salida) y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

7. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 103 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

8. Los accesos vehiculares deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se proponen con doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

9. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de acceso y las rampas vehiculares.

10. Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 %, debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

11. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de la rampa, como en el estacionamiento ubicados al interior de la edificación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

- vial, de acuerdo con el artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
13. Tomando en cuenta el plano antecedente autorizado bajo el Expediente 003444, de fecha 4 de Agosto del 2004, para oficinas y bodega de productos inofensivos, se da visto bueno a la propuesta de estacionamiento para los cajones ubicados en la parte posterior de la construcción, condicionado a respetar los anchos de los pasillos de circulación señalados en el proyecto y a dar acabado antiderrapante a la superficie en dichos pasillos.
 14. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
 15. Respecto a la etapa de construcción, el o los responsables de la obra deberán tramitar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para el tránsito de vehículos pesados, tanto para maquinaria como para camiones de carga.
 16. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
 17. El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
 18. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 2860/2016 dentro del dictamen LTA-000315/2016 de fecha 26-veintiseis de julio del 2016-dos mil dieciseis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de ampliación.-

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

3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
6. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
7. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
8. 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.
9. 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.
10. 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.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
11. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
12. 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

Generales

13. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
14. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

15. 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.
16. Las actividades, los equipos o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994) que es de 68 dB (A) de 11:00 a 20:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
17. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
18. 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

19. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
20. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
21. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
22. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
23. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
24. 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.

- previo a la operación del establecimiento.
26. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
27. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
28. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

29. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
30. 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.
31. 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.
32. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
33. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

34. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 19-diecinueve árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 33-treinta y tres árboles), y debido a que 27 cajones estarán bajo construcción, deberá reponer 14-catorce árboles encinos de las características arriba mencionadas al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por mantenimiento de mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

35. 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.

TERCERO: Se hace saber 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 perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo al 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 apercebir 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, responsabilidades, 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 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpusita persona proporcione documentación falsa o

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza Sur S/N, Centro,
Monterrey, N.L. / C.P. 64000
T.(81) 8130.6565

www.mty.gob.mx
19

SES / AEDC / jenc

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

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

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