

No. de Oficio: SEDUE 6551/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000363-16

ACUERDO

---En Monterrey, Nuevo León, a los 21-veintin días del mes de Marzo del año 2018-dos mil dieciocho.-----

---**VISTO.**- El expediente administrativo No. L-000363-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 29-veintinueve de julio del 2016-dos mil dieciséis, por el C. Alfredo González Treviño, en su carácter de Apoderado Legal de la Asociación denominada "INMUEBLES Y CONSTRUCTORA TRIANON", S.A. DE C.V., "DESARROLLOS INMOBILIARIOS CELOM", S. DE R.L. DE C.V. y Pedro Ciro Treviño García, María Elena Treviño García, Juan José Loa Ramírez, William Andonie Dacaret, Martha Patricia González Cuellar, Pedro Welsh Espinosa, Gabriela Carrera Vidales, Octavio Carrera Santa Cruz, Erick Adrián Flores González, Rubén Gerardo Cavazos Cardoso, William Andonie Vota, Cordelia Janette Ayala Rodríguez, Eduardo Luis Andonie Daccarett, José Ángel Marentes López, Maricela Guerra Guerra, Julián Rodríguez Mora, Bertha Alicia Rodríguez Esquivel, José Luis Jaramillo Alanís, Isabel Cristina Martínez González, Alejandra Elizondo Rodríguez, Jaime Daniel Pérez Cavazos, Héctor García Garza, Gabriela Patricia González Martínez, José Luis Lozano Elizondo, Carlos Salvador Villarreal Cantú, Alberto Estrada Torres, Leticia del Carmen Vota Cereceres, Javier Cerdio España; propietarios de los inmuebles ubicados en la AVENIDA REVOLUCIÓN S/N, COLONIA VILLA DEL RIO, en esta Ciudad, e identificado con los números de expedientes catastrales 32-123-011, 012, 013, 014, 015, 016 Y 017; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, USO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, en los inmueble antes citados, los cuales se desglosan como lote 011 con superficie de 207.61 metros cuadrados, lote 012 de 217.52 metros cuadrados, lote 013 de 229.40 metros cuadrados, lote 014 de 242.36 metros cuadrados, lote 015 de 255.66 metros cuadrados, lote 016 de superficie 234.57 metros cuadrados y lote 017 de 251.84 metros cuadrados, formando una superficie total de 1,638.96 metros cuadrados en el cual se realizara una construcción total de 8,589.38 metros cuadrados de Obra nueva; a lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

1. Escritura Publica número 10,628-diez mil seiscientos veintiocho, de fecha 18-dieciocho de mayo del año 1990-mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado David Barrera Ruiz, Titular de la Notaría Publica número 52-cincuenta y dos, con ejercicio en este Municipio, la cual ocurre a celebra un CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE, a favor del señor Pedro Ciro Treviño García, el cual adquiere el inmueble con número de expediente catastral 32-123-011, con superficie de 207.61 metros cuadrados; inscrita bajo el número 7159, Volumen 220, Libro 180, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, Nuevo León, de fecha 24-veinticuatro de octubre del 1990-mil novecientos noventa.
2. Escrito, de fecha 10-diez de marzo de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Notario Público Titular número 108 con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene la aprobación para Otorgar y conferir Poder amplio, cumplido y bastante a favor de los señores José Belmontes González y Alfredo González Treviño, en nombre de Pedro Ciro Treviño García; asentado en el Acta bajo el número 10,048-diez mil cuarenta y ocho, del Libro control de Actas Fuera de Protocolo.
3. Escritura Publica número 10,551-diez mil quinientos cincuenta y uno, de fecha 02-dos de abril del año 1990-mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado David Barrera Ruiz, Titular de la Notaría Publica número 52-cincuenta y dos, con ejercicio en este Municipio, la cual ocurre a celebra un CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE, a favor de la señorita María Elena Treviño García, el cual adquiere el inmueble con número de expediente catastral 32-123-012, con superficie de 217.52 metros cuadrados; inscrita bajo el número 4075, Volumen 220, Libro 103, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, Nuevo León, de fecha 14-catorce de junio del 1990-mil novecientos noventa.
4. Escrito, de fecha 10-diez de marzo de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Notario Público Titular número 108 con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene la aprobación para Otorgar y conferir Poder amplio, cumplido y bastante a favor de los señores José Belmontes González y Alfredo González Treviño, en nombre de María Elena Treviño García; asentado en el Acta bajo el número 10,049-diez mil cuarenta y nueve, del Libro control de Actas Fuera de Protocolo.

5. Escritura Publica número 2,524-dos mil quinientos veinticuatro, de fecha 09-nueve de octubre del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Titular de la Notaría Publica número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, la cual ocurre a celebra un CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE, a favor de la sociedad denominada Desarrollos Inmobiliarios Celom, S. de R.L. de C.V., Juan José Loa Ramírez, William Andonie Dacaret, Martha Patricia González Cuellar, Pedro Welsh Espinosa, Gabriela Carrera Vidales y Octavio Carrera Santa Cruz, los cuales adquieren el inmueble con número de expediente catastral 32-123-013, con superficie de 229.40 metros cuadrados; inscrita bajo el número 10447, Volumen 291, Libro 418, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, Nuevo León, de fecha 01-uno de diciembre del 2015-dos mil quince.
6. Escritura Publica número 3049-tres mil cuarenta y nueve, de fecha 26-veintiseis de abril del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Iván Salazar Tamez, Titular de la Notaría Publica número 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral en el Estado y residencia en Santiago, la cual ocurre a constituir una Sociedad denominada "DESARROLLOS INMOBILIARIOS CELOM", S.A. DE R.L. DE C.V.; inscrita bajo el folio mercantil electrónico número 132730*1, de fecha 16-dieciseis de mayo del 2012-dos mil doce.
7. Escrito, de fecha 22-veintidos de diciembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Notario Público Titular número 108 con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene la aprobación para Otorgar y conferir Poder amplio, cumplido y bastante a favor de los señores José Belmontes González y Alfredo González Treviño, en nombre de la sociedad denominada Desarrollos Inmobiliarios Celom, S. de R.L. de C.V., Juan José Loa Ramírez, William Andonie Dacaret, Martha Patricia González Cuellar, Pedro Welsh Espinosa, Gabriela Carrera Vidales y Octavio Carrera Santa Cruz; asentado en el Acta bajo el número ~~9653~~ nueve mil seiscientos cincuenta y tres, del Libro control de Actas Fuera de Protocolo.
8. Escritura Publica número 2,527-dos mil quinientos veintisiete, de fecha 09-nueve de octubre del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Titular de la Notaría Publica número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, la cual ocurre a celebra un CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE, a favor de Erick Adrián Flores González, Rubén Gerardo Cavazos Cardoso, William Andonie Vota, Cordelia Janette Ayala Rodríguez, Eduardo Luis Andonie Daccarett, José Ángel Marentes López, Maricela Guerra Guerra, Julián Rodríguez Mora, Bertha Alicia Rodríguez Esquivel, William Andonie Dacaret, José Luis Jaramillo Alanis e Isabel Cristina Martínez González y Alejandra Elizondo Rodríguez, los cuales adquieren los inmuebles con número de expediente catastral 32-123-014 y 015, con superficie de 242.36 y 255.66 metros cuadrados, respectivamente; inscrita bajo el número 10565, Volumen 291, Libro 423, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, Nuevo León, de fecha ~~03-tres de diciembre del 2015-dos mil quince~~.
9. Escrito, de fecha 22-veintidos de diciembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Notario Público Titular número 108 con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene la aprobación para Otorgar y conferir Poder amplio, cumplido y bastante a favor de los señores José Belmontes González y Alfredo González Treviño, en nombre de los propietarios Erick Adrián Flores González, Rubén Gerardo Cavazos Cardoso, William Andonie Vota, Cordelia Janette Ayala Rodríguez, Eduardo Luis Andonie Daccarett, José Ángel Marentes López, Maricela Guerra Guerra, Julián Rodríguez Mora, Bertha Alicia Rodríguez Esquivel, William Andonie Dacaret, José Luis Jaramillo Alanis e Isabel Cristina Martínez González y Alejandra Elizondo Rodríguez; asentado en el Acta bajo el número 9654-nueve mil seiscientos cincuenta y cuatro, del Libro control de Actas Fuera de Protocolo.
10. Escritura Publica número 2516-dos mil quinientos dieciséis, de fecha 07-siete de octubre del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Titular de la Notaría Publica número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, la cual ocurre a celebra un CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE, a favor de la sociedad denominada Inmuebles y Constructora Trianon, SA. de C.V., Jaime Daniel Pérez Cavazos, Héctor García Garza, Gabriela Patricia González Martínez, José Luis Lozano Elizondo, Carlos Salvador Villarreal Cantú, Alberto Estrada Torres, Leticia del Carmen Vota Cereceres, Javier Cerdio España, Cordelia Janette Ayala Rodríguez, los cuales adquieren los inmuebles con números de expedientes catastrales 32-123-016 y 017, con superficie de 251.84 y 234.57 metros cuadrados respectivamente; inscrita bajo el número 10446, Volumen 291, Libro 418, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, Nuevo León, de fecha 01-uno de diciembre del 2015-dos mil quince.
11. Escritura Publica número 25066-veinticinco mil sesenta y seis, de fecha 14-catorce de junio del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Titular de la Notaría Publica número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, la cual ocurre a celebra una Sociedad denominada "INMUEBLES Y CONSTRUCTORA



TRIANON", S.A. DE C.V.; inscrita bajo el folio mercantil electrónico número 139853*1, de fecha 20-veinte de junio del 2013-dos mil trece.

12. Escrito, de fecha 22-veintidos de diciembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Notario Público Titular número 108 con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene la aprobación para Otorgar y conferir Poder amplio, cumplido y bastante a favor de los señores José Belmontes González y Alfredo González Treviño, en nombre de la sociedad denominada Inmuebles y Constructora Trianon, S.A. de C.V., Jaime Daniel Pérez Cavazos, Héctor García Garza, Gabriela Patricia González Martínez, José Luis Lozano Elizondo, Carlos Salvador Villarreal Cantú, Alberto Estrada Torres, Leticia del Carmen Vota Cereceres, Javier Cerdio España, Cordelia Janette Ayala Rodríguez; asentado en el Acta bajo el número 9655-nueve mil seiscientos cincuenta y cinco, del Libro control de Actas Fuera de Protocolo.

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, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.3, artículo 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 72, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 82, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 94, 95, 96, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 Y 94 de la Ley Orgánica del Gobierno del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

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 SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** donde el uso solicitado de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** (los puntos 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 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 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia), se consideran como **PERMITIDOS**; resultándome por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones 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

8 12
010052



de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES:** *Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje”.*

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 8,589.38 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	POR CONTRUIR	TOTAL	Comentarios
Sótano 4	972.59 m2	972.59 m2	Área de estacionamiento cubierto para 30-treinta cajones, rampa, elevadores, escaleras; y área jardinada
Sótano 3	1152.70 m2	1152.70 m2	Área de estacionamiento cubierto para 25-veinticinco cajones, rampa, elevadores y escaleras;
Sótano 2	1152.70 m2	1152.70 m2	Área de estacionamiento cubierto para 25-veinticinco cajones, rampa, elevadores y escaleras;
Sótano 1	1287.86 m2	1287.86 m2	Área de estacionamiento cubierto para 27-veintisiete cajones, rampa, elevadores y escaleras;
Planta Baja	919.83 m2	919.83 m2	Área de 11-once locales comerciales con ½ baño cada uno, escaleras y elevador. Área de estacionamiento descubierto para 14-catorce cajones.
1 Nivel	977.32 m2	977.32 m2	Área de 13-trece locales comerciales con ½ baño cada uno, escaleras y elevador.
2 Nivel	1017.35 m2	1017.35 m2	Área de 13-trece locales comerciales con ½ baño cada uno, escaleras y elevador.
3 Nivel	1032.63 m2	1032.63 m2	Área de 7-siete locales comerciales con terraza cubierta cada uno, elevadores y escaleras.
Cubo de elevador escaleras	76.40	76.40	Azote, cubo de elevadores y escaleras.
Total	8589.38 m2	8589.38 m2	

IV.- Que de acuerdo al escrito presentado, se solicita la revisión del proyecto conforme al plan actual, por lo tanto, la edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 1638.96 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (1229.22 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.56 (919.83 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10.00v (16389.6 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 2.41 (3947.13 metros cuadrados), **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (245.84 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (245.84 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (409.74 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.44 (719.13 metros cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: +12 Niveles, y el proyecto presenta 4-cuatro niveles; Dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cuenta con una altura de 4.52 metros, por lo cual la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio N° DPTDU 778/2017, por el cual se determina factible autorizar la altura prevista para el proyecto de Locales comerciales y de servicios agrupados. Por lo que el proyecto cumple con los lineamientos conforme al plan antes mencionado.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Garza Sada, para el giro de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, requiere 01-un cajón por cada 20.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 2369.91 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento total de 118-ciento dieciocho cajones, solucionando el proyecto con 121-ciento veintín cajones dentro del predio.

VI.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 05-cinco de agosto del 2016-dos mil dieciséis, se detectó que se encuentra sin uso al momento de la visita, se encuentra en etapa de excavación y estabilización de taludes.

VII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C emitió Dictamen Técnico por medio del reporte No. 116-436 de fecha 20-veinte de julio del 2016-dos mil dieciséis, en el cual da respuesta a las solicitud de inspección de un análisis de riesgos en la construcción que se pretende realizar para el giro de Locales comerciales y estacionamiento (Santa Mónica) en el predio ubicado en Revolución s/n, entre Alfonso Reyes y Rio Salado, Col. Villa del Rio; en el cual se emiten las recomendaciones que deberá cumplir de acuerdo a la ley de Protección contra Incendios y Materiales peligrosos del Estado de Nuevo León.

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 4171/2017, dentro del dictamen LTA-000325/2016, de fecha 09-nueve de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VII, del citado Reglamento, en el que determina de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (4c), acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural seguido de carta responsiva de fecha abril del 2016-dos mil dieciséis, firmados por el Ingeniero Francisco Alberto Rivas García, con cédula profesional 3440820 en la cual asume la responsabilidad como Asesor en Seguridad Estructural, de la construcción ubicada en Revolución s/n, Col. Villa del Rio, e identificado con los expedientes catastrales 32-123-011, 012, 013, 014, 015, 016 y 017.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 13-trece de noviembre del 2017 dos mil diecisiete, realizado por la empresa CONTROL 2,000, S.A., firmado por el Ing. Gerardo E. Mata Solís, con cédula profesional 378586.

X.- Acompaña escrito de fecha 14-catorce de julio del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Arquitecto Eduardo L. Andonie Daccarett, con cédula profesional 2269225, se manifiesta como Director Responsable de la Obra para Locales comerciales y de servicios agrupados a realizarse en la avenida Revolución s/n, Colonia Villa del Rio.

XI.- De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la entonces denominada 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/400/OCTUBRE/2017 de fecha 09-nueve de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número DPTDU/V/495/2016 de fecha 06-seis de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo en dicho

dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

- Mediante oficio DPTDU/H 110/2017, de fecha 18-dieciocho de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Hidrológico, mismo que fue realizado conforme a la información y al plano del proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.
- Mediante oficio número DPTDU/G176/2016 de fecha 20-veinte de octubre de 2016-dos mil dieciséis, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Dictamen Técnico Geológico mismo que fue realizado de acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos elaborados por "CONTROL 2000, S.A." y al plano del proyecto, mismos que fueron presentados por el solicitante.

XII.- En fecha 21-veintiuno de julio del 2016-dos mil dieciséis, se emiten alineamientos viales, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Av. Revolución debe respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XIII.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, presenta Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil No. BQ 38000688, para proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra, de fecha de expedición 12-doce de febrero del 2018-dos mil dieciocho y vigencia al 12-doce de febrero del 2019-dos mil diecinueve, para el predio en la Avenida Revolución s/n, Villa del Río, Monterrey, N.L., con números de expedientes catastrales 32-123-011, 012, 013, 014, 015, 016 y 017.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, USO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en los predios identificados con los números de expedientes catastrales **32-123-011, 012, 013, 014, 015, 016 Y 017**, ubicado en la **AVENIDA REVOLUCIÓN S/N, COLONIA VILLA DEL RIO** los cuales forman una superficie de 1,638.96 metros cuadrados en el cual se realizara una construcción total de 8,589.38 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 3 al 3 de 3), 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 deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: **Fracción I.- De más de 1000.00 metros cuadrados de construcción-3 tres años.** Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 8,454.34 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS**

para realizar las obras de construcción que se le autorizan, haciéndole saber al solicitante los términos del artículo 27 del Reglamento de Construcción citado, que a la letra dice *"La prórroga se tramitara ante la autoridad municipal correspondiente, hasta por un término igual al otorgado. El interesado, previo al vencimiento de la licencia, podrá solicitar la prórroga en una sola ocasión, debiendo pagar todos los derechos municipales que correspondan."* Debiendo cumplir con los requisitos señalados por el artículo 28 del referido reglamento.

D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

1. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
2. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del perito o peritos, que con el carácter de directos responsables de la obra o corresponsables, asumen 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 relativos.
3. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
4. Con fundamento en el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza deberá dar cobertura, aunque la obra en construcción este clausurada o suspendida.
5. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
6. Se le apercibe al propietario, Director Responsable de la Obra, Asesores que se deberán sujetarse a las disposiciones contenidas en los Artículos del 8 al 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, N. L. ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el reglamento mencionado con antelación, así como las responsabilidades civiles, penales y administrativas a que haya lugar.
7. El horario de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados 8:00 a 16:00 horas en días hábiles.
8. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, habilitar banquetas, etc., primeramente, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
9. 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.
10. El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
11. Deberá Vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos. Se apercibe 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.
12. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
13. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
14. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas, etc.

15. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que mediante colocación de mamparas de cualesquiera materiales, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
16. 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.
17. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
18. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública según lo establece el artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
19. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
20. 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 para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
21. 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. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
22. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla lo anterior lo establece el artículo 37 en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.

E) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. ...". De lo anterior, se deduce, que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

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

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, áreas libres, etc.).
2. Deberá de respetar el uso de edificación de **Locales comerciales y de servicios agrupados** que se le autoriza en el predio.
3. **Deberá mantener habilitadas las áreas libres y áreas verdes señaladas conforme al plano presentado.**
4. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento 118-ciento dieciocho cajones de estacionamiento como mínimo. Con las dimensiones de 2.70 metros x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 para personas con discapacidad.
5. 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).
6. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamiento permitido antes de cualquier movimiento.**
7. 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.

8. El acceso vehicular (de entrada y salida) que presenta el proyecto debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, y debe permitir la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares.
9. Deberá de contar con un cajón de estacionamiento para realizar las maniobras de carga y descarga en área para tal fin dentro de la propiedad.
10. Deberá cumplir con lo señalado en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
11. 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.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. 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.
15. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
16. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, azoteas y estacionamientos previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria en cada caso.
17. Deberá instalar contenedor con tapa y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de residuos los cuales no deberá permitir escurrimiento.

G) En cuanto a Vo.Bo. Bomberos: La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C, emitió Dictamen Técnico por medio del reporte No. I16-436, de fecha 20-veinte de julio del 2016-dos mil dieciséis, en el cual da respuesta a las solicitud de inspección de un análisis de riesgos en la construcción en el predio ubicado en la Av. Revolución s/n, entre Alfonso Reyes y Rio Salado, Col. Villa del Rio; en el cual se emiten las recomendaciones que deberá cumplir de acuerdo a la ley de Protección contra Incendios y Materiales peligrosos del Estado de Nuevo León.

H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/400/OCTUBRE/2017, de fecha 09-nueve de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la entonces denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones del 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 contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

D) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPTDU/V/495/2016 de fecha 06-seis de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar los siguientes Alineamientos Viales de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

a) Para la Av. Revolución deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos del suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

3. 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 compacto los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

4. 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.

5. 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.

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

7. El acceso vehicular al estacionamiento del sótano deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se propone con doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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.

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

9. 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.

10. La rampa de acceso al estacionamiento del sótano deberá considerar una transición con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60 -tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial, de acuerdo con el artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

12. Los pasillos de circulación vehicular y las rampas deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, dado que se proponen de doble sentido y presenta cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo.

13. El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos, dado que el proyecto no reúne los requisitos necesarios para ello, señalados en los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

ARTÍCULO 89. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.

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 ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 4171/2017, dentro del dictamen LTA-000325/2016, de fecha 09-nueve de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de construcción. -

1. El horario de las actividades de 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 maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, 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.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. 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.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de

la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

13. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación. -

Generales

15. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental de proyecto denominado "**Plaza Santa Mónica**" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 1291/SPMARN-IA/17).
16. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental de proyecto denominado "**Plaza Santa Mónica**".
17. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes un Estudio Hidrológico e Hidráulico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que puedan tener los escurrimientos sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.
18. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.1, 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010 y 2020.
19. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
20. 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

21. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
22. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y 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), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).
23. 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.
24. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en vía pública.

Contaminación del Suelo

25. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
26. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
27. 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.
28. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
29. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además, deberá contar con barreras de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire



30. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

- 31. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 32. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- 33. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 34. 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

- 35. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 36. 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.
- 37. 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.
- 38. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 39. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 40. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 05-cinco 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 ~~un árbol de~~ las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 61-sesenta y un árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 61 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal además se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

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

TERCERO: Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

Handwritten initials: S. O. R.



para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV 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.

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 firman los C.C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----



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

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

SCS / AEDC / eats

