

Oficio No.: SEDUE 7578/2018
Expediente Administrativo L-000211-17

ACUERDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de Julio del año 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000211-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 21-veintiuno de Junio del año 2017-dos mil diecisiete, por el **C. Mario Alberto Villarreal Garza**, quien es propietario de los inmuebles identificados con los expedientes catastrales **01-195-020, 01-195-021, 01-195-022, 01-195-023 y 01-195-004** y por el **C. José Gerardo Páez Treviño** quien es propietario del inmueble identificado con el expediente catastral **01-195-024**, ubicados en la **CALLE MORELOS OTE. No. 205, ZONA CENTRO**, en esta Ciudad; solicitud mediante la cual requiere las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL (solo del predio identificado con el expediente catastral 01-195-004) Y OBRA NUEVA) y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA TIENDA DEPARTAMENTAL**, en los inmuebles antes citados, los cuales cuentan con superficies de 179.10 metros cuadrados, 344.25 metros cuadrados, 254.20 metros cuadrados, 246.00 metros cuadrados, 191.55 metros cuadrados y 170.95 metros cuadrados respectivamente, resultando una superficie total de 1,386.05 metros cuadrados, con una construcción existente de 191.00 metros cuadrados en el lote identificado con el número de expediente catastral 01-195-004 misma que es por demoler, para después construir un total de 6,081.71 metros cuadrados de obra nueva, para lo cual los solicitantes acompañan la siguiente documentación:

1. Escritura Publica Número 156-ciento cincuenta y seis, de fecha 27-veintisiete de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Esteban Odón González Quiroga, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Numero 21-veintiuno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; mediante la cual se hace constar el **Contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles**, a favor del Señor Mario Alberto Villarreal Garza, de los predios identificados con los expedientes catastrales **01-195-021, 01-195-022 y 01-195-023**.
2. Escritura Publica Número 182-ciento ochenta y dos, de fecha 04-cuatro de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Esteban Odón González Quiroga, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Numero 21-veintiuno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; mediante la cual se hace constar el **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble**, a favor del Señor Mario Alberto Villarreal Garza, respecto del predio identificado con el expediente catastral **01-195-020**.
3. Escritura Publica Número 42,672-cuarenta y dos mil seiscientos setenta y dos, de fecha 11-once de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifáz Sanchez, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 24-veinticuatro, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; mediante la cual se hace constar el **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble**, a favor del Señor Jose Gerardo Páez Treviño, del predio identificado con el expediente catastral **01-195-024**.
4. Escritura Publica Número 42,673-cuarenta y dos mil seiscientos setenta y tres, de fecha 11-once de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifáz Sanchez, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 24-veinticuatro, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; mediante la cual se hace constar el **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble**, a favor del Señor Mario Alberto Villarreal Garza, para el predio identificado con el expediente catastral **01-195-004**.

ANTECEDENTES

1. La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó mediante No. de Expediente **TM-000120-17**, de fecha 23-veintitrés de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, la **Demolición Total** que corresponde a 394.00 metros cuadrados,

del predio ubicado en la calle Leona Vicario No. 815, Zona Centro de este municipio e identificado con número de expediente catastral **01-195-021**.

2. La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó mediante No. de Expediente **TM-000121-17**, de fecha 23-veintitrés de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, la **Demolición Total** que corresponde a 318.00 metros cuadrados, del predio ubicado en la calle Morelos Ote. No. 201, Zona Centro de este municipio e identificado con número de expediente catastral **01-195-022**.
3. La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó mediante No. de Expediente **TM-000122-17**, de fecha 23-veintitrés de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, la **Demolición Total** que corresponde a 492.00 metros cuadrados, del predio ubicado en la calle Morelos Ote. No. 205, Zona Centro de este municipio e identificado con número de expediente catastral **01-195-023**.
4. La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó mediante No. de Expediente **TM-000123-17**, de fecha 23-veintitrés de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, la **Demolición Total** que corresponde a 178.00 metros cuadrados, del predio ubicado en la calle Leona Vicario No. 807-A, Zona Centro de este municipio e identificado con número de expediente catastral **01-195-024**.
5. La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó mediante No. de Expediente **TM-000119-17**, de fecha 24-veinticuatro de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, la **Demolición Total** que corresponde a 391.00 metros cuadrados, del predio ubicado en la calle Leona Vicario No. 811, Zona Centro de este municipio e identificado con número de expediente catastral **01-195-020**.

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 incluyendo último y penúltimo párrafo, 11, 137 fracciones I, 191 fracciones V y X, 226 fracciones I y II, 227 fracción I y último párrafo, 228 fracciones I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 291, 293 fracciones I a V, 294 fracciones I a VIII, 295, 296, 351, 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 a), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción II punto 2.3, 15 fracción I, 16, 36, 39, 125, 132, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 BIS, 162 fracciones I a XV y 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 34, 35, 36, 37, 49, 50, 91, 94, 95, 96 y 152 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 Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona indicada como **CS-COMERCIO Y SERVICIO**, donde el uso solicitado para **2.3.3 TIENDAS DE DEPARTAMENTOS**, se considera como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala:

“ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I. PERMITIDOS O PREDOMINANTES:** los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje...”

III.- De acuerdo a la inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 24-veinticuatro de Julio del 2017-dos mil diecisiete, se hizo constar que es obra nueva, no hay construcción.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 6,081.71 metros cuadrados, distribuidos conforme a la siguiente tabla:

	M2 Existentes	M2 Por Demoler	M2 por Construir	M2 Totales	Desglose de áreas
Sótano	-----	-----	1,119.81	1,119.81	Área comercial (Tienda Departamental), escaleras eléctricas, elevador, bodega, montacargas y escaleras.
Planta baja	191.00	191.00	1,264.26	1,264.26	Área comercial (Tienda Departamental), escaleras eléctricas, elevador, bodega, montacargas, baños y escaleras.
1 Nivel	-----	-----	1,264.26	1,264.26	Área comercial (Tienda Departamental), escaleras eléctricas, elevador, bodega, montacargas, baños y escaleras.
2 Nivel	-----	-----	1,190.09	1,190.09	Área comercial (Tienda Departamental), escaleras eléctricas, elevador, bodega, montacargas, baños y escaleras.
3 Nivel	-----	-----	1,190.09	1,190.09	Área de Almacén, elevador, bodega, montacargas, baños y escaleras.
AZOTEA	-----	-----	53.20	53.20	Escaleras y montacargas.
TOTAL	191.00	191.00	6,081.71	6,081.71	-----

V.- Que de acuerdo al cuadro número 21 del apartado de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se indica que la Zona de Comercio y Servicios, está Libre de Lineamientos, por lo que, tomando en cuenta lo indicado en el presente considerando, y que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la citada zona, no le es exigible cumplir con lineamientos urbanísticos.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, considerando lo establecido en el Artículo 51, punto I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se determina los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento y que a la letra dice: **“ARTÍCULO 51.** En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento: I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas; II. En los destinados a estancias infantiles; III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y, IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.”; al encontrarse el inmueble que nos ocupa, ubicado sobre la calle Morelos, que resulta ser peatonal, se determina que no serán exigibles cajones de estacionamiento para éste proyecto en términos de la disposición legal descrita.

VII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de fecha 10-diez de Abril del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Reporte número I17-168, para el giro de Tienda Departamental, mediante el cual señala recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana, que se deberán implementar en los inmuebles ubicados en la Calle Morelos esquina Leona Vicario, Zona Centro de este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificados con los números de expedientes catastrales 01-195-020 al 024 y 004, los cuales están sujetos 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.

VIII.- La Dirección de Ecología, emitió oficio No. 1401/2018, dentro del dictamen LTA-000257/2017, de fecha 24-veinticuatro de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, señalando 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.

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 en el 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 (4 c), acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, de fecha 20-veinte de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, realizada por el Ingeniero Heriberto de la Rosa Lumbreras, con cédula profesional 3254808, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 23-veintitrés de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa "GEOTECNIA E INGENIERÍA DE MONTERREY, S.A. DE C.V." firmado por el Ingeniero Jose Ignacio Rincón Lopez, con cédula profesional 345343, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Análisis de Riesgo Geológico de fecha 19-diecinueve de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, realizado por "GRUPO TEOTL" Geología y Geofísica Ambiental, a través del Ing. Osvaldo Muñoz Morales con cedula profesional 5837367, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Análisis de Estabilidad de Talud, de fecha 19-diecinueve de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, realizado por "GRUPO TEOTL" Geología y Geofísica Ambiental, a través del Ing. Osvaldo Muñoz Morales con cedula profesional 5837367, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Análisis Hidrológico e Hidráulico, de fecha Octubre del 2017-dos mil diecisiete, realizado por el Ingeniero Alejandro Elizondo Castañeda, con cédula profesional 3395518, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Impacto Vial, de fecha Octubre del 2017-dos mil diecisiete, realizado por PM & ASOCIADOS INGENIERÍA VIAL, a través del M.C. Ingeniero Gabriel Ponçe Elizondo con cedula profesional 6720939, quien se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

X.- El interesado acompaña escritos de fecha 11-once de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, en los cuales la Arquitecta Imelda Patricia Chapa Garza, con número de cédula profesional 1592401, se manifiesta como Responsable de la Construcción (Obra Nueva) y Responsable como Asesor en Diseño Urbano y Arquitectónico para Tienda Departamental a realizarse en la calle Morelos No. 205, esquina Leona Vicario, en el Centro de este Municipio de Monterrey, cuyos inmuebles tienen los expedientes catastrales 01-195-020, 01-195-021, 01-195-022, 01-195-023, 01-195-024 y 01-195-004.

XI.- De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes

- Mediante oficio número DPT/E/068/MARZO/2018, de fecha 25-veinticinco de Abril del 2018-dos mil dieciocho, 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,

Handwritten signature/initials

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/682/2017, de fecha 15-quince de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial realizado por PM & ASOCIADOS INGENIERÍA VIAL, a través del M.C. Ingeniero Gabriel Ponce Elizondo con cédula profesional 6720939, presentados 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 No. DPTDU/H 135/2017, de fecha 06-seis de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el Análisis Hidrológico e Hidráulico, de fecha Octubre del 2017-dos mil diecisiete, realizado por el Ingeniero Alejandro Elizondo Castañeda, con cédula profesional 3395518, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo, condicionado a garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.
- Mediante oficio número DPTDU/G070/2017, de fecha 17-diecisiete de Julio del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Análisis de Riesgo Geológico y Análisis de Estabilidad de Talud, ambos de fecha 19-diecinove de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, realizados por "GRUPO TEOTL" Geología y Geofísica Ambiental, a través del Ing. Osvaldo Muñoz Morales con cédula profesional 5837367 y Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 23-veintitrés de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa "GEOTECNIA E INGENIERÍA DE MONTERREY, S.A. DE C.V." firmado por el Ingeniero Jose Ignacio Rincón Lopez, con cédula profesional 345343; otorgando el visto bueno a dichos estudios, condicionándolo al cumplimiento de las observaciones, obligaciones y lineamientos considerados en el cuerpo del citado dictamen, con el fin de garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los estudios presentados.

XII.- Esta Secretaría de Desarrollo Urbano emite los siguientes alineamientos viales:

- a) En fecha 02-dos de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, respecto del predio ubicado en la calle Leona Vicario No. 811, de este Municipio, identificado con el número de expediente catastral **01-195-020**;
- b) En fecha 02-dos de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, respecto del predio ubicado en la calle Leona Vicario No. 815, de este Municipio, identificado con el número de expediente catastral **01-195-021**;
- c) En fecha 02-dos de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, respecto del predio ubicado en la calle Morelos No. 201, de este Municipio, identificado con el número de expediente catastral **01-195-022**;
- d) En fecha 02-dos de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, respecto del predio ubicado en la calle Morelos Ote. No. 205 y 207, de este Municipio, identificado con el número de expediente catastral **01-195-023**;
- e) En fecha 22-veintidós de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, respecto del predio ubicado en la calle Leona Vicario No. 807-A, de este Municipio, identificado con el número de expediente catastral **01-195-024**;
- f) En fecha 14-catorce de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, respecto del predio ubicado en la calle Leona Vicario No. 807 y 809, de este Municipio, identificado con el número de expediente catastral **01-195-004**;

En los cuales señalan que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colindan los predios, sin embargo, deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras de cada predio y en la esquina formada por la intersección de las calles Leona Vicario y Morelos deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

XIII.- El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7, 8, 9 y 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, anexan lo siguiente:

1. Secuencia de Demolición (Descripción) de fecha 15-quince de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, signado por el Director Responsable de la Obra, Arq. Mario Cantú Esparza, con cédula profesional 4246322, en relación al inmueble

que nos ocupa.

2. Escrito de fecha 15-quince de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, signado por el Director Responsable de la Obra, Arq. Mario Cantú Esparza, con cédula profesional 4246322, mediante el cual manifiesta su responsabilidad sobre la ejecución de la demolición total de la Construcción existente en el inmueble que nos ocupa.
3. La Dirección de Protección Civil Municipal, mediante oficio SAY-PCM/D/3432/2017, Expediente No. PC/895/15/18, Tarjeta Folio No. 1474/17, de fecha 16-dieciséis de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen mediante el cual otorga los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para la **Demolición Total**, respecto del predio ubicado en la Calle Leona Vicario No. 807, en la Zona Centro del Municipio de Monterrey, e identificado con el número de expediente catastral 01-195-004.
4. Póliza número 001-0502007148-00, de fecha 23-veintitrés de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitida por SEGUROS AFIRME S.A. DE C.V., misma que tiene una vigencia desde las doce horas del día 18-dieciocho de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, hasta las doce horas del día 18-dieciocho de Mayo del 2019-dos mil diecinueve.

XIV.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra, el interesado acompaña póliza número 001-0502007148-00, de fecha 23-veintitrés de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitida por SEGUROS AFIRME S.A. DE C.V., misma que tiene una vigencia desde las doce horas del día 18-dieciocho de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, hasta las doce horas del día 18-dieciocho de Mayo del 2019-dos mil diecinueve.

XV.- La Delegación del Centro INAH Nuevo León (Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León), emitió los siguientes oficios:

1. Oficio 401.6C.2/159/2017, de fecha 27-veintisiete de Abril del 2017-dos mil diecisiete, en relación al inmueble ubicado en la calle Leona Vicario 811 entre Padre Mier y Morelos, Centro de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual informa lo siguiente: *"...me permito informarle que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico y tampoco es colindante de alguno de estos, tal como lo establecen los artículos 35, 36 fracción I y 37 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas."*
2. Oficio 401.6C.2/160/2017, de fecha 27-veintisiete de Abril del 2017-dos mil diecisiete, en relación al inmueble ubicado en la calle Leona Vicario 815 entre Padre Mier y Morelos, Centro de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual informa lo siguiente: *"...me permito informarle que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico y tampoco es colindante de alguno de estos, tal como lo establecen los artículos 35, 36 fracción I y 37 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas."*
3. Oficio 401.6C.2/162/2017, de fecha 27-veintisiete de Abril del 2017-dos mil diecisiete, en relación al inmueble ubicado en la calle Morelos 201 esquina Leona Vicario, Centro de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual informa lo siguiente: *"...me permito informarle que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico y tampoco es colindante de alguno de estos, tal como lo establecen los artículos 35, 36 fracción I y 37 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas."*
4. Oficio 401.6C.2/163/2017, de fecha 27-veintisiete de Abril del 2017-dos mil diecisiete, en relación al inmueble ubicado en la calle Morelos 205 y 207 entre Leona Vicario y Galeana, Centro de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual informa lo siguiente: *"...me permito informarle que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico y tampoco es colindante de alguno de estos, tal como lo establecen los artículos 35, 36 fracción I y 37 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas."*
5. Oficio 401.6C.2/161/2017, de fecha 27-veintisiete de Abril del 2017-dos mil diecisiete, en relación al inmueble ubicado en la calle Leona Vicario 807-A entre Padre Mier y Morelos, Centro de Monterrey, Nuevo León, mediante el

cual informa lo siguiente: "...me permito informarle que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico y tampoco es colindante de alguno de estos, tal como lo establecen los artículos 35, 36 fracción I y 37 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas."...

6. Oficio 401.6C.2/388/2017, de fecha 07-siete de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, en relación al inmueble ubicado en la calle Leona Vicario 807-809, Centro de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual informa lo siguiente: "...me permito informarle que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico y tampoco es colindante de alguno de estos, tal como lo establecen los artículos 35, 36 fracción I y 37 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas."...

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

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL (solo del predio identificado con el expediente catastral 01-195-004) Y OBRA NUEVA) y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA TIENDA DEPARTAMENTAL**, en los inmuebles ubicados en la **CALLE MORELOS OTE. No. 205, ZONA CENTRO**, en esta Ciudad e identificados con los números de expedientes catastrales **01-195-020, 01-195-021, 01-195-022, 01-195-023, 01-195-024 y 01-195-004**, los cuales cuenta con superficies de 179.10 metros cuadrados, 344.25 metros cuadrados, 254.20 metros cuadrados, 246.00 metros cuadrados, 191.55 metros cuadrados y 170.95 metros cuadrados respectivamente, resultando una superficie total de 1,386.05 metros cuadrados, con una construcción existente de 191.00 metros cuadrados en el lote identificado con el número de expediente catastral 01-195-004 misma que es por demoler, para después construir un total de 6,081.71 metros cuadrados de obra nueva.

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) Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene la Secuencia de Demolición (Descripción), manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arq. Mario Cantú Esparza, con cédula profesional 4246322, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 15-quince de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, además de considerar lo siguiente:

- La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- Deberá respetar los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil, emitidos por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante oficio SAY-PCM/D/3432/2017, Expediente No. PC/895/15/18, Tarjeta Folio No. 1474/17, de fecha 16-dieciséis de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, para la **Demolición Total**.

B) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias de demolición en general incluida la demolición de bardas, será de 01-un año, e iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición

dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización”, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición) que se autorizan.

C) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 3 al 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

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

E) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad, en términos del artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en cita. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, 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: ... III.- Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción- 3-Tres años.”* Por lo anterior, al tratarse de una construcción (Obra Nueva) de 6,081.71 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **3-TRES AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.

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

- a) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- b) En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
- c) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
- d) Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
- e) El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- f) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3^a, 3b, 4^a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción IV del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
- g) El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4^a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.

- h) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- i) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- j) Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- k) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- l) Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- m) Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
- n) No efectuar fogatas. Para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

G) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L., 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, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría, y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . .". De lo anterior, se deduce, que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

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.
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 para **TIENDA DEPARTAMENTAL**, en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
5. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas la media calle y en todas sus colindancias.

10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
11. En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.

I) Deberá cumplir con las recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana emitidas por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante escrito de fecha 10-diez de Abril del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Reporte número I17-168, para el giro de Tienda Departamental, en los inmuebles ubicados en la Calle Morelos No. 105, esquina Leona Vicario, Zona Centro de este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificados con los números de expedientes catastrales 01-195-020 al 024 y 004, y los cuales están sujetos 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.

J) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/068/MARZO/2018, de fecha 25-veinticinco de Abril del 2018-dos mil dieciocho, 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 el interesado, por medio del cual se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que 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 deberán 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.
7. El proyecto estructural se encuentra en un punto óptimo ideal para su diseño de acuerdo a las especificaciones establecidas en el Artículo 20, requisitos 6 y 8, Artículo 104 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N. L., sin embargo si a futuro requiere de una ampliación o de un piso adicional deberá reforzar la estructura de tal manera que soporte las cargas a diseñar.

K) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/682/2017, de fecha 15-quince

8 2 19

de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, 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 calle José María Morelos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Leona Vicario deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros

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

2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

Ahora bien, con base en el Artículo 51 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se determina los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento, se determina que no serán exigibles cajones de estacionamiento para éste proyecto

ARTÍCULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:

I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;

II. En los destinados a estancias infantiles;

III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y,

IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.

3. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

4. Deberá acatar lo establecido por el Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey 2011 (artículo 103, inciso XVIII) que a la letra dice: "queda prohibido en la vía pública realizar maniobras de carga y descarga sin la autorización de la Autoridad Municipal de Vialidad y Tránsito".

5. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

6. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

7. 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.

L) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 1401/2018, dentro del dictamen LTA-000257/2017, de fecha 24-veinticuatro de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de construcción y demolición. -

1. El horario de las actividades de la construcción y demolición 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 y demolición 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 y demolición,

- 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 y demolición se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
 13. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción y demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
 14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, 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. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
16. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

17. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
18. Las actividades, los equipos o maquinaria 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 en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
19. 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.

20. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

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

22. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

23. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

24. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

25. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

26. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

27. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

28. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

29. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

30. 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

31. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

32. 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.

33. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.

34. 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.

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

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

Reforestación

37. De acuerdo al plano presentado, el proyecto no contempla área jardinada ni cajones de estacionamiento, por lo que no requiere del arbolado en estas áreas.

Imagen Urbana

38. 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.

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

M) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G070/2017, de fecha 17-diecisiete de Julio del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información, documentos y estudios presentados por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE A LOS ARTÍCULOS 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 68, 71, 74, 75, 87, 110, 116, 118, 119 Y 134 DEL

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, ASÍ COMO LO MENCIONADO EN LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN RESPECTO A LOS RIESGOS GEOLÓGICOS - GEOTÉCNICOS QUE PUDIESEN PRESENTARSE AL MOMENTO DE REALIZAR LOS TRABAJOS CONSTRUCTIVOS.

Dado lo anterior, deberá tomar en cuenta las siguientes consideraciones en base a la información presentada:

- De acuerdo a la información presentada correspondiente a los estudios geológico - geotécnicos se observó que cuenta con los fundamentos necesarios para garantizar la seguridad de los trabajos constructivos de la estructura y después de concluidos los trabajos, sin embargo, deberá apegarse estrictamente a lo mencionado en estos, considerandos que deberá tener una adecuada supervisión de obra quien garantice que los procedimientos constructivos se realicen adecuadamente.
- La licencia de construcción sólo permite el desarrollo en el Predio donde el Solicitante acredite como Propietario con base en el **Artículo 288** Fracción I, Capítulo Cuarto de las Licencias de Uso de Suelo, de Construcción y Edificación, Sección Segunda de la Licencia de Construcción de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

N) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 135/2017, de fecha 06-seis de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al Estudio Hidrológico-Hidráulico presentado por el solicitante, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:

La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico realizado por Asesoría y Servicios de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Aplicada a través del Ing. Alejandro Elizondo Castañeda (Cédula 3395518) con fecha de octubre del 2017, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción.

Además, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.

El Predio se encuentra con una zona de Riesgo Hidrológico Nulo (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa), sin embargo, deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico - hidráulico. Deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico - hidráulico, así como los lineamientos marcados en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y de esta manera garantizar la seguridad, operabilidad de la estructura y su entorno.

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.

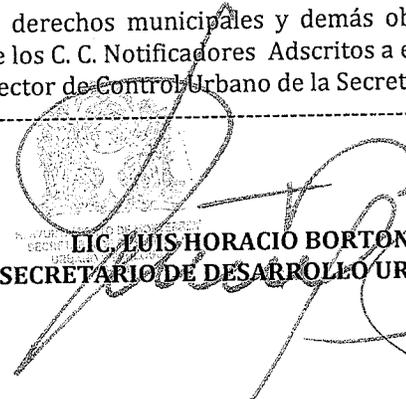
QUINTO: La Licencia de Uso de suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

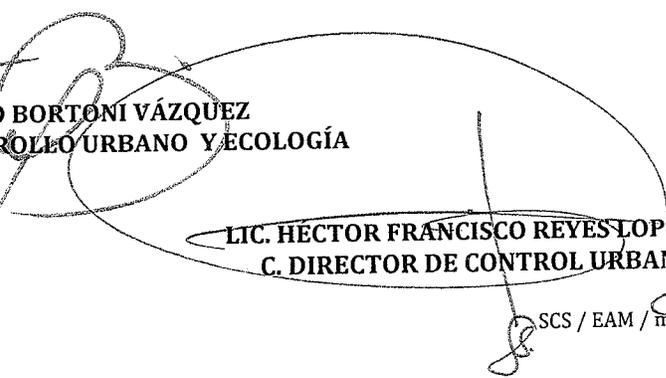
SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: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

SÉPTIMO: 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 apercebimiento 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 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 VÁZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA


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

SCS / EAM / mica