



ACUERDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de Septiembre del año 2017-dos mil diecisiete.-----

VISTO - El expediente administrativo No. **I-000110-16**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 03-tres días del mes de Marzo del año 2016-dos mil dieciséis, por el C. Jorge Arturo Margain Ancira, en su carácter de Apoderado Legal de la Asociación denominada "**DEPORTIVO COLINAS DE NUEVO LEÓN, A.C.**", quien acredita su personalidad mediante copia de Escritura Pública Número 11,449-once mil cuatrocientos cuarenta y nueve, de fecha 27-veintisiete de Junio del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaño Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 24128-veinticuatro mil ciento veintiocho, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaño García, Notario Público en ejercicio en este municipio, Titular de la Notaría Pública Número 60-sesenta; propietaria de los predios ubicados en la calle **MENDELSSOHN No. 250**, en el **FRACCIONAMIENTO COLINAS DE SAN JERONIMO**, en esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **19-001-111 y 19-001-344**; acompañando copia simple de la Escritura Pública Número 1,244-mil doscientos cuarenta y cuatro, de fecha 17-dieciséis de Marzo de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Esteban González Arduines, Titular de la Notaría Pública Número 21-veintuno, con ejercicio en este municipio; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO (AMPLIACION), DE CONSTRUCCION (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA COMIDA PARA LLEVAR, EN CLUB DEPORTIVO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, respecto de los inmuebles antes citados, contando el lote 111, con una superficie de 16,584.72 metros cuadrados y el lote 344, con una superficie de 11,190.10 metros cuadrados, que juntos generan un total de 27,774.87 metros cuadrados, donde existen 6,635.04 metros cuadrados de construcción autorizados, donde se pretenden ampliar 145.60 metros cuadrados, resultando un total de 6,780.64 metros cuadrados de construcción.

ANTECEDENTES

Mediante oficio número SEDUE 3189/2013, de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo L-035/2013, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó las Licencias de Uso de Edificación (Regularización) y Construcción (Regularización) para Club Deportivo y Puente Peatonal (Para uso exclusivo del Club Deportivo materia de esta resolución), para los inmuebles ubicados en la calle Mendelssohn No. 250, Fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, e identificados con los números de expedientes catastrales 19-001-111 y 19-001-344, donde el lote 111, cuenta con una superficie de 16,584.72 metros cuadrados y el lote 344, con una superficie de 11,190.10 metros cuadrados, con una construcción de 233.86 metros cuadrados y 106.00 metros cuadrados de construcción del puente peatonal.

Presenta Instrucción, Cartulina y Planos con Oficio No. SEDUE 3312/2015, de fecha 23-veintitres de Enero del 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo L-361/2014, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó las Licencias de Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación (Regularización) para Club Deportivo previamente autorizado para los inmuebles ubicados en la calle Mendelssohn No. 250, Fraccionamiento Colinas de San Jerónimo, e identificados con los números de expedientes catastrales 19-001-111 y 19-001-344, donde el lote 111, cuenta con una superficie de 16,584.72 metros cuadrados y una construcción total de 5587.58 metros cuadrados corresponden a la construcción autorizada y 707.60 metros cuadrados son por ampliar, y el lote 344, con superficie de 11,190.10 metros cuadrados, con una construcción de 233.86 metros cuadrados.

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

CONSIDERANDO

1.- 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 Fracción IV y VII del

005583

h p 8



Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 191 fracción V, 226 Fracción I, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 Fracciones I y II, 283, fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción II, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 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 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción III punto 3.4, fracción VI punto 6.2, artículo 15, fracción I, 16, 35, 36, 46, 139, 156, 158, 159, 160, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 Fracción VI, 4 Fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 Fracciones I y II, 14 Fracciones I y II, 15 Fracciones I y II, 16 Fracciones I, II y III, 17, 18 Fracción II, 20, 26 Fracción II, 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO**, en una Zona Clasificada como **EQUIPAMIENTO Y SERVICIO**, en la que de conformidad con lo señalado por el artículo 4 Fracción XXXIV, del Reglamento y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, la define como: "ARTÍCULO 4. Para los efectos de este Reglamento se entiende por: XXXIV. Equipamientos y Servicios (ES): Zonas o predios señalados en el Plan con ese uso o destino del suelo, utilizados o previstos para el establecimiento de instalaciones que tienen como finalidad atender las necesidades de la población en materia de salud, educación, cultura, asistencia social y demás servicios de utilidad pública.", y que además en concordancia con el artículo 35 del citado Reglamento, que señala: "Artículo 35. En las zonas y predios indicados en el Plan como Equipamientos y Servicios (ES), se podrán desarrollar, además de los usos y destinos del suelo señalados para estos predios o inmuebles, los que se permitan en las zonas donde se encuentren insertos, debiéndose en ambos casos respetar los lineamientos urbanísticos indicados para dichas zonas.", no obstante lo anterior, tenemos que, de acuerdo a lo indicado en el apartado de Antecedentes de la presente resolución, se tiene que los predios en cuestión ya cuentan con autorización de las Licencias de Construcción y Uso de Edificación para el giro de Club Deportivo, por lo que como consecuencia lógica, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de los expedientes administrativos L-035/2013 y L-361/2014, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTÍCULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", al continuar vigentes las licencias mencionadas, también prevalecen los lineamientos, requerimientos y condiciones indicados en las mismas, resultando entonces, bajo esa testura entrar al estudio de la presente solicitud.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 6,780.64 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

COMENTARIOS	TOTAL	POR CONTRUIR	AUTORIZADA	PLANTA BAJA	1 NIVEL
Cuenta con las siguientes áreas: Palapa 1 Alberca, Snack Alberca, Palapa 2 Alberca, Alberca Techada, Alberca, Baños vestidores Alberca, Restaurante, Acceso Principal, Baños, Cuarto de Máquinas Canchas de Tenis, Canchas de Raquet, Canchas de Fútbol, Bodega, Área Médica, Snack Canchas de Tenis, Palapa Caribena, Snack Alberca, Baños en Canchas de Tenis, Bancas puente Peatonal, Área de Asadores, Estacionamiento 265- cajones descubiertos y Departamento de Contabilidad, dentro de la Ampliación: Acceso área de comedores, área terraza cubierta, terraza exterior, cocina, Baños, escaleras y zinc.	3,124.00 m2	145.60 m2	2,978.40 m2		874.487 m2
Cuenta con las siguientes áreas: Terraza Balcón con Lobby, Gimnasio, Oficinas Deportes, Ampliación: Terraza descubierta	874.487 m2	----			874.487 m2

8. 1 02

8
p
efectiva de la actividad solicitada.



Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio

OPINIÓN CUMPLE	SOLUCIONA CON: 265 cajones	231-CAJONES				REQUIERE UN TOTAL
		7 cajones	180.25	M2	25.00	Comida para llevar (terrazas cubierta y descubierta)
		224 cajones	-	L-361/2014	Antecedente	Autorizado Club Deportivo Previamente
		PROYECTO	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE
		1 CAJON POR CADA				

V- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto de edificación solicitado cumple, ya que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano San Jerónimo:

IV- En cuanto a los lineamientos urbanísticos, conforme a las autorizaciones presentadas con oficio número 3189/2013SEDUE, de fecha 28-veintiocho de Octubre de 2013-dos mil trece, dentro del expediente L-035/2013 y oficio número 3312/2015, de fecha 23-veintitres de Enero del 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo L-361/2014, le fueron aplicados los siguientes lineamientos: el predio con expediente catastral 19-001-111, un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.75, Coeficiente de Utilización del Suelo de 1.5 y Coeficiente de Área Verde (CAV) de 0.15; y para el predio con expediente catastral 19-001-334, un COS de 0.80, un CUS de 2.0 y CAV de 0.10. De lo anterior, el proyecto continúa dando cumplimiento a dichos lineamientos conforme al siguiente desglose: Lote con expediente catastral 19-001-111 con superficie de 16,584.72 metros cuadrados, presenta un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (12,438.54 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.17 (2,778.30 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 1.50 (24,877.08 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.15 (2,487.71 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.21 (3,454.97 metros cuadrados); Área Libre de 0.25 (4,146.18 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.83 (13806.42 metros cuadrados); Área Libre de 0.25 (4,146.18 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.83 (13806.42 metros cuadrados); Lote con expediente catastral 19-001-344 con superficie de 11,190.10 metros cuadrados, presenta los siguientes lineamientos Urbanísticos para la zona de Equipamiento y Servicios, inserta en una zona Habitacional Unifamiliar: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (8,952.08 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.03 (345.70 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.00 (22,380.20 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.04 (485.46 metros cuadrados); CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 (1,119.01 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.21 (2,377.75 metros cuadrados); Área Libre de 0.20 (2,238.02 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.97 (10,844.40 metros cuadrados). Así mismo cumple con la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 3.65 metros en el nivel; por lo cual considerando lo anterior, cumple con lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del citado Reglamento de Zonificación.

Total	6,635.04 m2	145.60 m2	6,780.64 m2	CLUB DEPORTIVO Y COMIDA PARA LLEVAR CON ESTACIONAMIENTO PARA 265-CAJONES
OTROS	106.00 m2	---	106.00 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Puente Peatonal.
5 NIVEL	236.053 m2	---	236.053 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Gimnasio
4 NIVEL	437.797 m2	---	437.797 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Almacén, salón de usos múltiples
3 NIVEL	982.863 m2	---	982.863 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Snack, Salón de eventos
2 NIVEL	1,019.44 m2	---	1,019.44 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Gerencia, Regaderas

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría con fecha 23 de junio del 2016, no existe construcción en el área donde se construirá el nuevo proyecto, no hay obstáculos que interfieran los cajones de estacionamiento.

VII.- El interesado acompaña las medidas de prevención de riesgos y de seguridad, que mediante **No. de oficio DPCF-SAE-1/D-388/2014**, de fecha 27 de junio del 2014, emite la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, respecto al proyecto **para Comida para Llevar en Club Deportivo Previamente Autorizado**, en el inmueble ubicado calle Mendelssohn, No. 250, Colonia Colinas de San Jerónimo, e identificado con los números de Expedientes Catastrales (70) 19-001-111 y 344, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actuara en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología, emitió Oficio **No. 3381/2016** dentro del Dictamen **LTA-000207/2016** de fecha 30 de agosto del 2016, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento **(para Comida para Llevar en Club Deportivo Previamente Autorizado)** 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.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Urbanos adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número **DPT/E/412/NOVIEMBRE/2016** de fecha 29 de noviembre del 2016, emitió la Dirección de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ing. Ricardo Gallardo Rodríguez con cédula profesional 6408288 y emitido Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ing. Ricardo Gallardo Rodríguez con cédula profesional 6408288 y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, lo cual será precisado en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número **DPTDU/V/333/2016** de fecha 28 de junio del 2016, emitió la Dirección de Proyectos Urbanos adscrita a esta Secretaría, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en la presente Resolución.

X.- En fecha 27 de enero del 2017, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente respecto a los predios ubicados en la calle Mendelssohn, No. 250, Colonia Colinas de San Jerónimo, e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70) 19-001-111 y 344, en la cual señala que en los estudios de viabilidad SE prevé la modificación para la calle Manuel M. Ponce debe respetar un ancho de 16.00 metros, para la calle Félix Mendelssohn respetar un ancho de 12.00 metros y respetar derecho de paso existente al Poniente del predio.

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 DE USO DE SUELO (AMPLIACIÓN), DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA COMIDA PARA LLEVAR, EN CLUB DEPORTIVO PREVIAMENTE AUTORIZADO, respecto de los inmuebles ubicados en la calle MENDELSSOHN No. 250, COLONIA COLINAS DE SAN JERONIMO DE ESTA CIUDAD e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70) 19-001-111 y 344, contando en el lote 111, una superficie de 16,584.72 metros cuadrados y el lote 344, una



superficie de 11,190.10 metros cuadrados, que juntos generan un total de 27,774.87 metros cuadrados, donde existen 6,635.04 metros cuadrados de construcción autorizados y 145.60 metros cuadrados por construir, resultando un total de 6,780.64 metros cuadrados de construcción.

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 contengan en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral 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 I del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción I.- Hasta 250.00 metros cuadrados de construcción - 1-un año. Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 145.60 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 1-UN AÑO para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanos:

- 1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- 2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
- 3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
- 4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.

- 5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
- 6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
- 7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 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 vigente.

8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare a los

005585
h p 8



9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, daño que ocasione la construcción.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118 y 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Deberá de contar con 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 de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción esté clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
21. Deberá de colocar mamparas o tapales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
22. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
25. 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.
26. 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.



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

- F) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
 1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
 2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
 3. Deberá de respetar el uso de edificación para Comida para llevar en Club Deportivo Previamente Autorizado en el predio en cuestión.
 4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
 5. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto.
 6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 231-dosientos treinta y un cajones de Estacionamiento que requiere el proyecto.
 7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo 4,166.23-cuatro mil cientos sesenta y seis puntos veintitres metros cuadrados de área de Jardín que requiere el proyecto.
 8. 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.
 9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 10. Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
 11. 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.
 12. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizada 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.
 13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

G) Deberá dar cumplimiento a las recomendaciones que emite la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante No. de oficio DPCF-SAE-I/D-388/2014, de fecha 27-veintisiete de junio del 2014-dos mil catorce, con respecto al proyecto para Comida para llevar en Club Deportivo Previamente Autorizado, en el inmueble ubicado calle Mendelsohn, No. 250, Colonia Colinas de San Jerónimo, e identificado con los números de Expedientes Catastrales (70) 19-001-111 y 344, emitó las medidas de prevención de riesgos y de seguridad durante la construcción del proyecto, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actuara en consecuencia.

H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/412/NOVIEMBRE/2014-cha 29-veintinueve de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos

005586
8.
hpl

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8, 9 segundo párrafo, 13, 15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo. 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.
4. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colindan con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
5. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

1) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/333/2016 de fecha 28-veintiocho de junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.
 - a) Para la calle Manuel M. Ponce debe respetar un ancho de 16.00 metros.
 - b) Para la calle Félix Mendelssohn respetar un ancho de 12.00 metros.
 - c) Deberá respetar el derecho de paso existente de la vía pública con la que colinda el predio.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
2. El Predio cuenta con una zona de afectación vial prevista para la calle Vicente Guerrero. De conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El Proyecto quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación y habilitación de la calle Manuel M. Ponce, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que le lleve a cabo, quedara obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública. Es importante que, en ese momento, en caso de ser necesario, se resuelva el acceso y el requerimiento de cajones de acuerdo al Instructivo y Acuerdo de la Licencia L-035/2013, respetando los alineamientos viales previstos.
3. 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.

Al respecto el proyecto propone cajones colindantes a la avenida Manuel M. Ponce (cajones del 224 al 265) que no se incluyan dentro del antecedente presentado de la Licencia L-361/14. Estos cajones deberán ser eliminados del proyecto ya que se encuentran fuera del predio.
4. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 54 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

hif 8



- 5. 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-SCT-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
- 6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionamiento de vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
- 7. El Proyecto queda condicionado a que la ampliación propuesta para el club deportivo sea para uso exclusivo de los socios del club.
- 8. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 9. El Desarrollo deberá cumplir con lo señalado en los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo con respecto a las barreras para el control de acceso.

ARTICULO 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 mediante este 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.

ARTICULO 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 genera 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-dós vehículos antes de ingresar al desarrollo.

- 10. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsable de los propietarios del mismo.
- 11. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.
- 12. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 3381/2016 dentro del expediente LTA-000207/2016 de fecha 30-veinta de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de la ampliación.

- 1. El horario de las actividades de la demolición y 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 demolición y 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 demolición y construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
- 4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
- 5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por las maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usen gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.

6. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
7. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
8. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
9. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
10. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorrear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.mt.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
11. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
12. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores, así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.

Generales
Durante la etapa de operación. -

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

Aspecto Ambiental
Ruido y/o Vibraciones

15. No deberán existir espacios abiertos 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.
16. 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) que es de 68 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
17. Las bocinas, magna voces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
18. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Emisiones al Aire

19. No se deberá percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Suelo

20. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
21. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
22. 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.
23. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
24. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
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.

Contaminación del Agua

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