



Handwritten signature and initials in the top right corner.

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

094-004

1. Escritura Pública número 9,661-nueve mil seiscientos sesenta y uno, de fecha 06-seis de diciembre del año de 1972-mil novecientos setenta y dos, pasada ante la fe del Licenciado Viviano Villareal, Notario Público, con ejercicio en este Municipio, la cual ocurre a celebrar un Contrato de Sociedad Mercantil, denominada "YESERA MONTERREY", S.A., registrada bajo el número 59, Volumen 132, Libro 3, 2º auxiliar, Sección de Comercio, de fecha 13-trece de febrero del año de 1959-mil novecientos cincuenta y --.
3. Escritura pública número 13,486-trece mil cuatrocientos ochenta y seis, de fecha 23-veintitres de agosto de 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Luciano Gerardo Galindo Ruiz, Notario Público Titular número 115, con ejercicio en este Municipio, la cual contiene la Revocación de la Totalidad de los Poderes otorgados con anterioridad a la inscripción de la presente Acta en el Registro Público del Comercio y Otorgamiento de nuevos Poderes, a favor de Guillermo Septién Ramírez Valenzuela, en nombre de la sociedad denominada Yesera Monterrey, S.A. de C.V.
4. Escritura Pública número 864-ochocientos sesenta y cuatro, de fecha 31-treinta y uno de julio del año de 1975-mil novecientos setenta y cinco, pasada ante la fe de la Licenciada Nydia Irma Fabregat de García, Notario Público, Titular de la Notaría número 36, con ejercicio en este Municipio, inscrita bajo el número 177, Volumen 1-8, Libro 07, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, Nuevo León, de fecha 15 de noviembre del año de 1973-mil novecientos setenta y tres; la cual contiene un Contrato de Compra-venta de Bien Inmueble, a favor de YESERA MONTERREY, S.A., del predio identificado con el número de expediente catastral 02-094-008.
2. Escritura Pública número 04-cuatro, de fecha 10-diez de enero del 1950-mil novecientos cincuenta, pasada ante la fe del Licenciado Villareal, Notario Público, con ejercicio en este Municipio, la cual ocurre a celebrar un Contrato de Sociedad Mercantil, denominada "YESERA MONTERREY", S.A., registrada bajo el número 59, Volumen 132, Libro 3, 2º auxiliar, Sección de Comercio, de fecha 13-trece de febrero del año de 1959-mil novecientos cincuenta y --.
3. Escritura pública número 13,486-trece mil cuatrocientos ochenta y seis, de fecha 23-veintitres de agosto de 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Luciano Gerardo Galindo Ruiz, Notario Público Titular número 115, con ejercicio en este Municipio, la cual contiene la Revocación de la Totalidad de los Poderes otorgados con anterioridad a la inscripción de la presente Acta en el Registro Público del Comercio y Otorgamiento de nuevos Poderes, a favor de Guillermo Septién Ramírez Valenzuela, en nombre de la sociedad denominada Yesera Monterrey, S.A. de C.V.
4. Escritura Pública número 864-ochocientos sesenta y cuatro, de fecha 31-treinta y uno de julio del año de 1975-mil novecientos setenta y cinco, pasada ante la fe de la Licenciada Nydia Irma Fabregat de García, Notario Público, Titular de la Notaría número 36, con ejercicio en este Municipio, inscrita bajo el número 177, Volumen 1-8, Libro 07, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, Nuevo León, de fecha 15 de noviembre del año de 1973-mil novecientos setenta y tres; la cual contiene un Contrato de Compra-venta de Bien Inmueble, a favor de YESERA MONTERREY, S.A., del predio identificado con el número de expediente catastral 02-094-008.

En Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de Octubre del año 2018-dos mil dieciocho.-----

---VISTO.--- El expediente administrativo No. L-000299-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 22-veintidos de junio del año 2016-dos mil dieciséis, por el C. Guillermo Septién Ramírez Valenzuela, representante legal de la sociedad YESERA MONTERREY, S.A. propietaria, del inmueble ubicado en la Avenida Miguel Hidalgo Pte. 664, Zona Centro de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 02-094-008, mediante el cual solicitan las Licencias de Uso de Suelo, Construcción (Regularización, Demolición Parcial y Ampliación) y Uso de Edificación para Oficinas Administrativas en el predio antes citado, el cual tiene un superficie total de 513.06 metros cuadrados, con una construcción existente de 327.70 metros cuadrados, de los cuales 217.87 metros cuadrados son por regularizar, 344.62 metros cuadrados son por ampliar y 109.83 metros cuadrados son por demoler, para quedar con una construcción total de 562.49 metros cuadrados; para lo cual acompaña la siguiente documentación:

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

Presente. -

AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL  
 DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "YESERA MONTERREY", S.A.  
 DOMICILIO: SERAFIN PEÑA #938, ZONA CENTRO, MONTERREY N.L.

**INSTRUCTIVO**

No. de Oficio: SEDUE 8365/2018  
 ASUNTO: Expediente Administrativo L-000299-16



**CONSIDERANDO**

I- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281 282, 283, 284, 285, 286, 287 fracción II, 288 Fracciones I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c, 12 fracción III, 14 punto 3, inciso 3.9, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 59, 139, 156, 157, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VI, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I a IX, 14 fracciones I a VIII, 15 fracciones I a IV, 16 fracciones I a III, 17, 18 fracción II, IV, IX, 20, 22, 23, 26 fracción II, 30 al 91, 94, 95 y 96 del Reglamento para las Construcciones del 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, los predios en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO, en una zona indicada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se considera como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual señala lo siguiente: "Artículo 137.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciadados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: **PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje..."

III- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, de fecha 21-veintuno de mayo del 2018-dos mil dieciocho, se observó la parte frontal hacia Hidalgo se utiliza como estacionamiento con un área techada con lámina, y cuarto de bodega, en la parte posterior la construcción de un nivel utilizada como bodega para triques, aun costado del área de estacionamiento general.

IV- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 562.49 metros cuadrados, conforme al siguiente desglose de áreas:

Desglose de Areas	M2 Existentes	Por Demoler	Por Regularizar	Por Ampliar	Total
Planta baja	327.70	109.83	217.87	87.72	305.59 m2
Planta alta	0.00	0.00	0.00	256.90	256.90
Total	327.70 m2	109.83 M2	217.87 m2	344.62 m2	562.49 m2

*[Handwritten signatures and initials]*



*[Handwritten signature]*

IX.- Que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, 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 señalarán los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey,

VIII.- La Dirección de Ecología, emitió Oficio No 3893/2017 y LTA-000339/2016 de fecha 16-diciembre de octubre del 2017-diciembre, señalando los ineamientos 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.

• Carta Responsiva de fecha 30-treinta de noviembre del 2017-dos mil diecisiete signado por el Director Responsable de Obra, Carlos A. Ramirez Milán, con cédula profesional número 2574627.

VII.- El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, en relación a la Demolición Parcial de Construcción, anexa lo siguiente:

• Presenta escrito firmado por el Representante legal de Yesera Monterrey, S.A., de fecha 21 de marzo de 2018, en el cual menciona que los cajones de estacionamiento presentados en el lote #004 de la misma manzana, propiedad de Yesera Monterrey, como opción de estacionamiento, para la licencia solicitada, serán únicamente destinados para dicha necesidad y solicitud.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, indica en el Artículo 50. En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; a lo que el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro; para el uso de 3.94 Oficinas Administrativas, se requiere 01-un cajón por cada 45.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 200.92 metros cuadrados, resultando el requerimiento de 04-cuatro cajones, los cuales resuelve con 2-dos cajones dentro del predio, y 37-treinta y siete cajones en el lote 004 de la calle Humboldt, teniendo un total de 39-treinta y nueve cajones, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

Superficie a Dictaminar:	Lineamientos.		Niveles Maximos de Altura		Altura maxima por nivel										
	COEF	M2	10 Niveles	2 Niveles	4.00 metros										
513.06 metros cuadrados	COEF	M2	384.80 m <sup>2</sup>	0.60	305.59 m <sup>2</sup>										
						PROYECTO	OPINION								
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	384.80 m <sup>2</sup>	1.10	0.60	305.59 m <sup>2</sup>										
						C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	1795.71 m <sup>2</sup>	1.10	562.49 m <sup>2</sup>					
											AREA LIBRE	0.25	128.27 m <sup>2</sup>	0.40	207.47 m <sup>2</sup>
SI cumple	SI cumple	SI cumple	SI cumple	SI cumple	SI cumple										

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 clasificada como Corredor de Mediano Impacto, presenta los siguientes lineamientos urbanísticos para la superficie citada: COS (Coeficiente de Ocupación de Suelo) de 0.75, CUS (Coeficiente de Utilización de Suelo) de 3.50, AREA LIBRE de 0.25, CAV (Coeficiente de Área Verde) es 0.15; con respecto al Número de niveles máximos permitidos es de 10 niveles con una altura por nivel de 4.00m, por lo que tomando en cuenta lo indicado en el presente considerando, y que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la ciudad zona, cumple con los lineamientos urbanísticos contenido en el artículo 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, desglósandose de la siguiente manera:

Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo, siendo los siguientes:

1. Mediante oficio número DPT/E/114/MARZO/2017 de fecha 04-cuatro de abril del 2017-dos mil diecisiete, emití Dictamen Estructural, mismo que fue elaborado conforme a los documentos, y al Estudio de Mecánica de suelos realizado por el Departamento de Mecánica de Suelos del Instituto de Ingeniería Tomas Esparza Rodríguez, con cédula profesional 7941277; Memoria de Cálculo estructural a través del Ingeniero Tomas Esparza Rodríguez, con cédula profesional 7941277; presentados por el interesado, y en el cual se dictan las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

2. Mediante oficio número DPTDU/V/334/2017 de fecha 05-cinco de junio del 2017-dos mil diecisiete, emití Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos presentados por el solicitante y plano del proyecto, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

X.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, el interesado presenta Póliza de INBURSA Seguros, con número de póliza 16112 30006822, de fecha de expedición 06-seis de abril del 2018-dos mil dieciocho y vigencia hasta el 03-tres de octubre del presente año, para el predio en la calle Serafín Peña Sur #938, Centro del municipio de Monterrey, N.L., con número de expediente catastral 02-094-008.

XI.- Presenta **Oficio DOCINL-105/16** de fecha 18-dieciocho de mayo de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Antropóloga Elisa Rodríguez García, Delegada del Centro INAH N.L. (Instituto Nacional de Antropología e Historia en el Estado de Nuevo León), mediante el cual informa que "...el inmueble que se presenta No forma parte de los catálogos INAH-INBA-CONARTE, ni cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar. Sin embargo y de acuerdo con el artículo 44, al colindar con un inmueble catalogado y protegido por este instituto, deberá de mejorar su fachada principal, eliminando el grande anuncio que contamina la imagen visual del contexto...".

XII.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 11-once de mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 02-094-008, en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que: a) Para la avenida Miguel Hidalgo, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, b) Por la calle Serafín Peña deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, teniendo como parámetro fijo la barda ubicada en el límite de propiedad de la acera poniente a esta calle, tal y como se indica en el plano revisado, c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

XIII.- La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No DPC/970/16, Expediente número PC/161/15/18, Tarjeta Folio Número 537/16, de fecha 12-doce de mayo del 2016-dos mil dieciséis, emití dictamen tomando como base el informe de la inspección vía análisis de riesgos practicada por parte del personal de esta Dirección, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en materia de Protección Civil, con respecto al proyecto para uso de Oficinas Administrativas, en el inmueble ubicado en la calle Hidalgo #664 Pte., Zona Centro, en el Municipio de Monterrey, en el cual otorga Lineamientos, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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:

*[Handwritten signature]*

Urbanísticos:



F. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos

- E. Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción, de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, que señala lo siguiente: "La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción II.- de 251.00 metros cuadrados hasta 1000.00 metros cuadrados de construcción, 02-dos años. Por lo anterior, al tratarse de una ampliación de construcción de 344.62 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 02-DOS AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- D. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa y complementaria de esta resolución deberá permanecer en 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. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 al 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- B. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 último párrafo de la Reforma por Modificación, Adición o Derogación del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias en general incluida la demolición de bardas, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente 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". Por lo anterior, toda vez que se trata de LA DEMOLICIÓN PARCIAL DE 109.83 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición Parcial) que se autorizan.
- A. Deberá ejecutar la Demolición Parcial considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arq. Carlos Alberto Ramirez Milán, con cédula profesional 2574627, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, y además deberá de considerar lo siguiente:
  - a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
  - b. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acondicionamientos, tapiales, cintas, puntuales 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.
  - c. 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.

SEGUNDO. - El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZA la Licencia de Uso de Suelo, Construcción (Regularización, Demolición Parcial y Ampliación) y Uso de Edificación para Oficinas Administrativas, en el predio ubicado en la avenida Miguel Hidalgo número 664, de la Zona Centro de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 02-094-008, el cual tiene un superficie total de 513.06 metros cuadrados, con una construcción existente de 327.70 metros cuadrados, de los cuales 217.87 metros cuadrados se regularizan, 344.62 metros cuadrados son por ampliar y 109.83 metros cuadrados se demolirán, para quedar con una construcción total de 562.49 metros cuadrados.

ACUERDA

1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas en sus diversos aspectos o elementos que 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 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** Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
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 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 Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad que se refiere el Reglamento para las Construcciones citada. 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 7 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
7. **El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.**
8. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
9. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
10. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas, etc.
11. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que, mediante colocación de mamparas de cualesquiera materiales, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
12. 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.
13. Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.
14. No efectuar fogatas, para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
15. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública.

*[Handwritten signature]*



- 18. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
- 19. 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.
- 20. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.
- 21. Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación, así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrará las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaría así lo dispone solicitará las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.
- 22. 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 según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- G. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el 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, 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 cancelar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).
- H. Deberá cumplir al inicio de actividades con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
  1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, áreas, libres, etc.).
  2. Deberá mantener habilitadas las áreas libres y jardinas señaladas en el plano de proyecto que aquí se autoriza.
  3. 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).
  4. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamiento permitido antes de cualquier movimiento.
  5. 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.
  6. El acceso vehicular (de entrada y salida) que presenta el proyecto debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, y debe permitir la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares.
  7. Deberá de respetar el uso de edificación autorizado de Oficinas Administrativas que se le autorizan en el predio.
  8. Deberá cumplir con lo señalado en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
  9. 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.
  10. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  11. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
  12. 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.
  13. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.

*Handwritten initials and a circled number '2' in the top right corner.*

De conformidad con el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en las regulaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del

9) El Proyecto presenta una alternativa de estacionamiento ubicada por la calle Serafin Peña. El Proyecto presenta una alternativa de estacionamiento ubicada por la calle Serafin Peña. El Proyecto presenta una alternativa de estacionamiento ubicada por la calle Serafin Peña. El Proyecto presenta una alternativa de estacionamiento ubicada por la calle Serafin Peña.

8) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionamiento de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de tránsito y vialidad del Municipio de Monterrey.

7) Los accesos vehiculares (de entrada y salida) que presenta el proyecto deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida de los vehículos al estacionamiento.

6) Tomando en cuenta la jerarquía de la avenida Miguel Hidalgo, los cajones propuestos colindantes a esta deberán contar con un área de resguardo de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el predio.

5) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupados exclusivamente por vehículos.

4) De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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.

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.

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

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.

15. Deberá instalar contenedor con tapa y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de residuos los cuales no deberá permitir escurrimiento.

14. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, azoteas y estacionamientos previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria en cada caso.

13. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número Oficio DPTDU/V/334/2017 de fecha 05-cinco de junio del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme al Plano y la Información, presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:



*J. H.*



Durante la etapa de ampliación. -

lo siguiente se transcribe:

**K. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en dieciséis de octubre del 2017-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en**

- 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, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse 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, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
- 5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apeguen a lo presentado para su autorización.
- 6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujeta a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, 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.

**J. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio número DPT/E/114/MARZO/2017 de fecha 04-cuatro de abril del 2017-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo, mecánica de suelos y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**

- 10) El área del predio donde se presenta la opción de estacionamiento, deberá contar la autorización respectiva para operar como estacionamiento, resolviendo su propio requerimiento, además de ofrecer los cajones faltantes para la presente propuesta de estacionamiento.
  - 11) Dado que la opción de estacionamiento se encuentra en una zona marcada con afectación vial, se condiciona el uso de este estacionamiento a que al momento de llevarse a cabo los trabajos de ampliación de la calle Serafín Peña, se deberá resolver el requerimiento de cajones de acuerdo a la reglamentación vigente.
  - 12) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
  - 13) 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.
- requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condiciones: II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía; IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado; V. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.

1. El horario de las actividades de la 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 ampliación 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 ampliación, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 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. 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.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
7. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la ampliación.
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 la ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorar continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
11. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la ampliación en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

#### Durante la etapa de operación. -

#### Generales

12. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
13. 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

14. 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.
15. 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 de fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 07:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

16. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
17. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

#### Contaminación del Suelo

18. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
19. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
20. 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.
21. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.



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:** 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.

**SEXTO:** 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, 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.

**SEPTIMO.** - Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente en su caso, que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 322 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**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 de Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León y el C. Director de Control Urbano.

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

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

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

EL C. NOTIFICADOR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_