



No. de Oficio: SEDUE 7230/2018  
Expediente Administrativo L-000032-18

### INSTRUCTIVO

**C.C. AURORA CAVAZOS GUZMAN Y AGUSTIN CAVAZOS GUZMAN.**  
CALLE SONORA No. 318, COLONIA NUEVO REPUEBLO,  
MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Presente. -

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 07-siete días del mes de junio del año 2018-dos mil dieciocho. -----  
--- **VISTO.**- El expediente administrativo No. **L-000032-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 08-ocho de Febrero del año 2018-dos mil dieciocho, por los **C.C. AURORA CAVAZOS GUZMAN Y AGUSTIN CAVAZOS GUZMAN**, en su carácter de propietarios de los inmuebles ubicados en la calle **AYUTLA S/N, COLONIA NUEVO REPUEBLO**, de esta Ciudad, identificado con los números de expedientes catastrales **(70) 13-050-001** y **(70) 13-050-002**; quienes para acreditar la propiedad marcada con el lote 001 acompaña copia de Escritura Publica número 17,912-dieciséis mil novecientos doce, de fecha 16-dieciseis de Enero del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Arnulfo Gerardo Flores Villarreal, Notario Público Titular de la Notaría número 44-cuarenta y cuatro, con ejercicio en el Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León y para acreditar la propiedad marcada con el lote 002 acompaña copia de Escritura Publica número 23,061-veintitres mil sesenta y uno, de fecha 30-treinta de Septiembre del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Arnulfo Gerardo Flores Villarreal, Notario Público Titular de la Notaría número 44-cuarenta y cuatro, con ejercicio en el Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; mediante la cual pretenden obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (11-ONCE)**, en los inmueble antes citado, los cuales tienen una superficie de 436.81 metros cuadrados el lote 001 y 113.13 metros cuadrados el lote 002, los cuales tienen como superficie total 549.94 metros cuadrados, una construcción existente de 75.00 metros cuadrados, mismos que son por demoler, y 734.40 metros cuadrados por construir (obra nueva). Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

### ANTECEDENTE

El solicitante anexa copia simple de Licencia, de fecha 14-catorce de Mayo del 2012-dos mil doce, por medio del cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Demolición Total, dentro del expediente No. TM.-000199-12, respecto del inmueble ubicado en la calle Ayutla No. 702, Colonia Nuevo Repueblo, con una construcción total de 261.00 metros cuadrados por Demoler.

### 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 3 Fracciones XVI,

012056

1  
**ORIGINAL DEL EXPEDIENTE MONTERREY**



XLV, 7, II Fracción XII, 148 Fracción II, 202 Fracción V, 235 Fracción I, 237, 308 Fracciones III, IV Y X, 314, 364, 365, 367, 399 Fracciones I a X, 400 y 402, y Transitorios Primero, Segundo, Tercero y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León., Artículos 1 Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones I, XIII y XXV último y penúltimo párrafo inclusive, 11, 121 fracción I, 137 fracción I, 191 fracción V, 226 fracciones I y II, 227 Fracciones II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 Fracción I, II, III y V, 288 Fracciones I a VI, 290, 291, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 10, 11, 12 fracciones II y III, 13, 14 fracción II punto 2.3 y fracción III, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 48, 52, 53, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161 y 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 fracciones I a la XVI, 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 a la III, 17, 18 fracción IX, 20, 22, 23, 25, 30, 37, 43, 52, 53, 64, 94, 95, 96 125, 128, fracción I a IV, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León. y Artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X 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 Numero 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA**, en donde la Zona es Clasificada como **(HML) - HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, en el cual el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS** (los puntos 2.1 Tienda de Productos Básicos, 2.2 Tienda de Especialidades, 2.3.4 Tienda de Conveniencia, 3.1 Servicios Personales (~~excepto los numerales 3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza, 3.1.4 Alquiler de vehículos, 3.1.12 Reparación de calzado~~), 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.9 Administración Privada, 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de Educación a distancia) son considerados como **CONDICIONADO**: resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con la siguiente categoría: **II-CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de esta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes."

Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del plan 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I Predominancia**: En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El

55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”.

Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **(HML) HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, por lo tanto son aplicables los requerimientos I, II, III Y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera: **Requerimiento I.:** - De acuerdo a Inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 20-veinte de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, de acuerdo a la distancia mencionadas de resguardo en dicho requerimiento y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría, se constató que el lote en cuestión **Cumple** de la siguiente manera; conforme a lo mencionado en el Criterio 1 para Usos Condicionados; Por las calles Ayutla y Sinaloa de **50 lotes totales (100%)**, 40 lotes corresponden a uso distinto al de habitacional unifamiliar que equivale al 80.00 % de los lotes totales y 10 lotes es uso de habitacional unifamiliar (habitado) que equivale a un 20.00 % de los lotes totales; además de que ninguno de los lotes adyacentes al predio es uso habitacional unifamiliar; por lo cual se da por satisfecha dicha predominancia. **Requerimiento II.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No. **02473/2018**, dentro del expediente **LTA-000032/2018**, de fecha 22-veintidos de Febrero del 2018-dos mil dieciocho. **Requerimiento III.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio **DPTDU/V/100/2018**, de fecha 21-veintiuno de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV.:** Cumple con este requerimiento ya que anexa Estudio Técnico realizado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, de fecha 08-ocho de Enero del 2018-dos mil dieciocho, mediante No. **SAY-PCM/D/0013/2018**, Tarjeta Folio No. **1141/17**, Expediente No. **PC/677/15/18**, quien habiendo realizado la visita de inspección con el fin de detectar, adecuar y corregir áreas de riesgo en el proyecto de Construcción y señala los lineamientos que deberá cumplir de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

III.- De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría con fecha 20-veinte de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, al momento de la inspección sin uso actualmente, sin construcción, baldío al momento, aun no se habilitan los cajones de estacionamiento.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 734.40 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	EXISTENTE	POR DEMOLER	POR CONSTRUIR	TOTAL	COMENTARIOS
PLANTA BAJA	75.00 m2	75.00 m2	240.50 m2	240.50 m2	Acceso, pasillo techado, 4 locales con su almacén y baño, escaleras, elevador, 13-cajones y jardín.
1ER NIVEL			240.50 m2	240.50 m2	escaleras, elevador, pasillo techado, 4 locales con su almacén y baño.
2DO NIVEL			253.40 m2	253.40 m2	escaleras, elevador, pasillo techado, 3 locales y 1 almacén con su almacén y baño.
<b>TOTAL</b>	<b>75.00 m2</b>	<b>75.00 m2</b>	<b>734.40 m2</b>	<b>734.40 m2</b>	

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la superficie total de 549.94 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (412.46 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.46 (253.40 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **2.50** veces la superficie del predio (1,374.85 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.33 veces (734.40 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.12** (65.99 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.13 (72.32 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (137.49 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.54 (296.54 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 05-cinco, y el proyecto presenta 03-tres niveles, de acuerdo a lo señalado en el cuadro de densidades y lineamientos urbanísticos contenido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 3.60 metros en cada uno de sus niveles, cumpliendo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 39 del citado Reglamento.

VI.- 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 Independencia:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 13 cajones	OPINIÓN CUMPLE CANTIDAD
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Locales Comerciales	25.00	M2	301.88	12 cajones		
Almacén	235.00	M2	254.63	1 cajón		
<b>REQUIERE UN TOTAL</b>			<b>13 - CAJONES</b>			

*J. J.*

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad del uso solicitado.

**VII.-** El interesado acompaña Dictamen con el oficio número No. SAY-PCM/D/0013/2018, Tarjeta Folio No. 1141/17, Expediente No. PC/677/15/18, de fecha 08-ocho de Enero del 2018-dos mil dieciocho, para 11 Locales comerciales y de servicios agrupados emitido por La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, respecto del inmueble ubicado en la calle Ayutla No. 702 y 1216, Colonia Nuevo Repueblo e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70) 13-050-001 y 002; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos de seguridad emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

**VIII.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 02473/2018, dentro del expediente LTA-000032/2018, de fecha 22-veintidos de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

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

- El interesado ingresa **Estudio de Mecánica de Suelos**, de fecha 31-treinta y uno de Enero del 2018-dos mil dieciocho, elaborado por el Ing. Juan José Mata Solís, con número de cedula profesional 736740, manifestando que en el estudio se muestran algunas características del suelo tales como capacidad de carga admisible, humedad y plasticidad entre otras cosas.
- El interesado ingresa **Estudio Memoria de Calculo**, de fecha 31-treinta y uno de Enero del 2018-dos mil dieciocho, elaborado por el Arq. Alberto Aguilar Navarro, con número de cedula profesional 8149992, manifestando que en el estudio se realizó en calle Ayutla No. 702, Colonia Nuevo Repueblo, Monterrey, N.L.
- **Secuencia de Demolición y Carta manifestando su Responsabilidad para la Demolición Parcial**, de fecha 08-ocho de Enero del 2018-dos mil dieciocho, elaborado por la Arq. Mónica Piña Martínez, con número de cedula profesional 4608637, manifestando que no se hace responsable ante cualquier modificación al proyecto ubicado en calle Ayutla No. 702, Colonia Nuevo Repueblo, Monterrey, N.L.
- El interesado ingresa **Carta manifestando su Responsabilidad como Director Responsable de Obra y de la Demolición Total**, de fecha 29-veintinueve de Enero del 2018-dos mil dieciocho, elaborado por la Arq. Mónica Piña Martínez, con número de cedula profesional 4608637, manifestando que no se hace responsable ante cualquier modificación al proyecto ubicado en calle Ayutla No. 702, Colonia Nuevo Repueblo, Monterrey, N.L.

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

- Mediante oficio número **DPTDU/E 039/2018**, de fecha 15-quinze de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Calculo realizada por el Arq. Alberto Aguilar Navarro, con cedula profesional 8149992, como Asesor en Seguridad Estructural, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra y asesores en seguridad estructural.

- Mediante oficio número **DPTDU/V/100/2018**, de fecha 21-veintiuno de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, 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.

XI.- En fecha 26-veintiseis de Junio del 2017-dos mil diecisiete, 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 al predio ubicado en la calle Ayutla No. 702, Colonia Nuevo Repueblo e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 13-050-001, en la cual señala que en los estudios de vialidad Se prevé la modificación para la calle Ayutla deberá respetar un ancho total de 19.00 metros, 9.50 metros del eje central de la calle hacia ambos lados, para la calle Sinaloa deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 metros x 3.00 metros.

XII.- En fecha 26-veintiseis de Junio del 2017-dos mil diecisiete, 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 al predio ubicado en la calle Ayutla No. 1216, Colonia Nuevo Repueblo e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 13-050-002, en la cual señala que en los estudios de vialidad Se prevé la modificación para la calle Ayutla deberá respetar un ancho total de 19.00 metros, 9.50 metros del eje central de la calle hacia ambos lados.

XIII.- Para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña Póliza, de fecha 04-cuatro de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, en la cual se establece como fecha de vigencia el 04-cuatro de Mayo del 2019-dos mil diecinueve.

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

#### ACUERDA:

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, USO DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (11-ONCE)**, en los inmueble ubicados en la calle AYUTLA S/N,

*J. J.*

**COLONIA NUEVO REPUEBLO**, de esta Ciudad, identificado con los números de expedientes catastrales (70) 13-050-001 y (70) 13-050-002, los cuales tienen una superficie de 436.81 metros cuadrados el lote 001 y 113.13 metros cuadrados el lote 002, los cuales tienen como superficie total 549.94 metros cuadrados, una construcción existente de 75.00 metros cuadrados, mismos que son por demoler, y 734.40 metros cuadrados por construir (obra nueva).

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

- A) Deberá ejecutar la Demolición Total considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, la Arq. Mónica Piña Martínez, con número de cedula profesional 4608637, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito, además de considerar lo siguiente:**
- La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
  - Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
  - Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
  - Deberá mantener vigente la póliza de seguros de responsabilidad civil de acuerdo a lo indicado en el artículo 91 requisitos número 10, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- B) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.**
- C) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.**
- D) 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 del Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción II.- De 251-00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 2 años; Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 734.40 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 02-DOS AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.**
- E) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:**
- 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.
  - 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.
  - 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.
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 cualquier daño que ocasione la construcción.
9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente 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-un 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 éste 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.





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 parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
21. Deberá de colocar mamparas o tapias 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.

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

**G)** 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 **Locales comerciales y de servicios agrupados** 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. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **13-trece cajones de Estacionamiento**. Con las dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 metros para personas discapacitadas.
6. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **65.99 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

9. Deberá 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.
10. 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.
11. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

**H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPTDU/E 039/2018, de fecha 15-quince de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**

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

**I) Deberá cumplir con los lineamientos de seguridad en materia de protección civil a implementar durante la operación de los Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, indicados en el oficio número No. SAY-PCM/D/0013/2018, de fecha 08-ocho de Enero del 2018-dos mil dieciocho, emitido dentro del Expediente No. PC/677/15/18 y Tarjeta Folio No. 1141/17, emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, en relación al predio ubicado en la Ayutla No. 702 y 1216, Colonia Nuevo Repueblo e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 13-050-001; condicionado además al cumplimiento de los lineamientos y recomendaciones emitidos por esta dependencia para su operación, por lo 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.**

**J) En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/100/2018, de fecha 21-veintiuno de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, siendo lo siguiente:**

*S. A.*

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 ésta Secretaría.

- a) Para la calle Ayutla deberá respetar un ancho total de 19.00 metros, 9.50 metros del eje central de la calle hacia ambos lados.
  - b) Para la calle Sinaloa deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 metros x 3.00 metros.
- Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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

El propietario quedara condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la calle Ayutla, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la 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.

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.
4. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
5. De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la avenida San Blas, los cajones propuestos deberán contar con un área de resguardo de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el predio.

Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey,- En las calles Subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuesta en batería a 90° deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 metro, a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.

6. Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
7. 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.
8. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 67 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
9. 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.
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 ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
11. 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 sea requerido.

*J. J. R.*

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

**K) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. 02473/2018, dentro del expediente LTA-000032/2018, de fecha 22-veintidos de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Durante la etapa de construcción. -**

1. El horario de las actividades de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
13. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

**Durante la etapa de operación**  
**Generales**

15. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.2, 3.9, 5.3, 3.17.4, 3.18.10, establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010 y 2020.
16. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
17. 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**

18. 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.
19. 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 08:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
20. En caso de utilizar 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.
21. 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.

**Contaminación del Suelo**

22. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
23. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
24. 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.
25. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
26. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

**Emisiones al Aire**

27. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

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

**Manejo de Residuos Sólidos**

32. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
33. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
34. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
35. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

*S. J. A.*

36. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.  
37. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

38. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 07-siete árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 08-ocho árboles de las características arriba mencionada (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### **Imagen Urbana**

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

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

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

**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier

*S. J.*



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

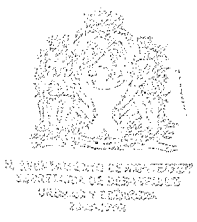
petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

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

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

SCS / AEDC / sef



Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ siendo las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE \_\_\_\_\_

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

No. DE GAFETE \_\_\_\_\_

