



No. de Oficio: SEDUSO 19299/2022
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000275-21

INSTRUCTIVO

AL C.
DIRECCION:

NUEVO LEON.

PRESENTE. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

-En Monterrey, Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de Julio del año 2022-dos mil veintidós. -----
-VISTO.- El expediente administrativo No. L-000275-21, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. [redacted], propietario del inmueble ubicado en [redacted], en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral [redacted] mediante la cual solicita la autorización de la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS, LICENCIA DE USO DE SUELO COMERCIO (NEVERÍA Y PALETERÍA), CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 221.39 metros cuadrados y 89.84 metros cuadrados por construir.-----

RESULTANDO

PRIMERO. - El C. [redacted] en fecha dieciocho (18) de agosto de dos mil veintiuno (2021), presento escrito a través del cual solicita la autorización para la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS, LICENCIA DE USO DE SUELO COMERCIO (NEVERÍA Y PALETERÍA), CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN** con superficie de **221.39 m2 y 89.84 m2** por construir en el inmueble ubicado en [redacted] en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral [redacted] solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, misma que integró el expediente administrativo número **L-000275-21**.

SEGUNDO. - esta Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, realizo el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del expediente en mención, por lo que para, cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

a) Presenta solicitud oficial original y escrito de solicitud correspondiente al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos, licencia de uso de suelo comercio (nevería y peletería), construcción (obra nueva) y uso de edificación, con fecha 18 de agosto del año 2021- dos mil veintiuno, firmada por el C. Javier Lomelí Jáuregui como propietario del inmueble.

TERCERO. - Para acreditar la propiedad y posesión del inmueble que nos ocupa el interesado presento:

a) Presenta Escritura Pública Número [redacted] en el Municipio de Monterrey, [redacted], pasada ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Notario Público titular en Funciones adscrito a la Notaria Pública número 63-sesenta y tres, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con [redacted]

[Handwritten signature]



residencia en esta Ciudad; la cual contiene un Contrato de Donación a Título Gratuito de Inmueble entre ascendientes y descendientes del usufructo vitalicio de un inmueble, a favor de _____ a quien en lo sucesivo se le denominara como "EL DONATARIO".

CUARTO. - Para acreditar la personalidad jurídica de quienes presentan la solicitud del trámite:

- a) Presenta Escritura Pública Número _____ en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Licenciado Jesus Salazar Venegas, Notario Público titular en Funciones adscrito a la Notaria Pública número 63-sesenta y tres, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad; la cual contiene un Contrato de Donación a Título Gratuito de Inmueble entre ascendientes y descendientes del usufructo vitalicio de un inmueble, a favor de _____ a quien en lo sucesivo se le denominara como "EL DONATARIO".
- b) Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. _____ (propietario del predio).
- c) Presenta juego de Planos oficiales correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos, licencia de uso de suelo comercio (nevería y peletería), construcción (obra nueva) y uso de edificación contendió de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, plano de localización, cuadro de áreas general, ubicación del predio).
- d) Ficha ambiental debidamente sellada por la Subsecretaria de Gestión Integral Del Agua, Residuos Y Biodiversidad, con fecha de notificación del día 06-seis de junio del año 2022-dos mil veintidós.
- e) Copia simple del oficio No. 1592/22 DGDV-SEDUSO, identificado mediante el LTA-000072-22 del 2022-dos mil veintidós, donde se emiten los lineamientos ecológicos.
- f) Pago de reposición de arbolado con permiso de desmonte PDE-677-21.
- g) Presenta copia simple de Dictamen de Lineamientos de Seguridad para Tienda de abarrotes y comida para llevar emitido por la Dirección de Protección Civil Monterrey, con Oficio N° SAY-PCM/D/3404/2021, Expediente N° PC/1162/19/21, Tarjeta Folio N° 639/21 de fecha 10 de agosto del 2021.
- h) Anexa copia simple de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-000138-21 en fecha del día 20 de abril del año 2021.
- i) Presenta plano y Oficio No. 401.2C.2.127/2021 de fecha 17-diecisiete de mayo de 2021-dos mil veintidós, emitido por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH N.L. (Instituto Nacional de Antropología e Historia en el Estado de Nuevo León).
- j) Original de oficio número DPTDU/V/396/2021, de fecha 25 de octubre del 2021-dos mil veintiuno, emitió 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.
- k) oficio DPTDU/E/169/2021, de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2021- dos mil veintiuno, realizado por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Dictamen Técnico Estructural el cual fue realizado conforme a plano, Mecánica de suelo y Memoria de Calculo los cuales fueron presentados por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, emitió Opinión Técnico Vial en relación al Expediente Administrativo L-275-21.
- l) El interesado acompaña con Póliza _____, generada por CHUBB Seguros México, S.A., la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Contra terceros, contemplada en las disposiciones legales invocadas, amparando la construcción, ubicado en la _____, identificado bajo el número de expediente catastral _____ en el Municipio de Monterrey, N.L.



Gobierno
de
Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



CONSIDERANDO

PRIMERO. - Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso b), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la g), 312, 313, 323, 324, 325, 326, 327, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.3, 15 fracción I, 39, 43, 45, 45BIS, 48, 139, 156, 157, 160BIS, 162, 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO.- Que con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones, Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO CENTRO en donde la Zona es Clasificada como SC-SERVICIOS Y COMERCIO; donde el uso solicitado para 3.4.4 PALETERIA Y NEVERÍA se considera como PERMITIDO, resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje".

TERCERO. - De acuerdo a la inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 24-veinticuatro de agosto del 2021-dos mil veintiuno, actualmente el uso del inmueble es estacionamiento (helados sultana) y no existe construcción.

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

Superficie a Dictaminar:	221.39		METROS CUADRADOS		
	NORMA		PROYECTO		OPINION
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	Libre		0.41	89.84	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	Libre		0.41	89.84	SI cumple
AREA LIBRE	Libre		0.59	131.55	SI cumple
AREA JARDINADA	Libre		0.18	40.07	SI cumple

QUINTO.- En cuanto a la demanda de lineamientos y estacionamiento, de conformidad con el al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro; se requiere para el cobro de 3.4.4 Paleteria y Nevería, se requiere 01-un cajón por cada 35.00 metros cuadrados de uso básico de servicio donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 28.85 metros cuadrados de área básica de servicio, por lo que requiere de 01-un cajón, los cuales resuelve con 02-dos cajones dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



0949

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



• Mediante oficio número oficio DPTDU/E/169/2021, de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2021- dos mil veintiuno, realizado por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Dictamen Técnico Estructural el cual fue realizado conforme a plano, Mecánica de suelo y Memoria de Calculo los cuales fueron presentados por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, considerándose Factible.

Por parte de la para un Desarrollo Verde adscrita a ésta Secretaría:

• oficio N° DGDV-1592/2022, emite dictamen LTA-000072-22, de fecha 14-catorce de junio del 2022-dos mil veintidós, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

OCTAVO. - Por lo dispuesto en los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso b), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la g), 312, 313, 313, 323,324, 325, 326, 327, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.3, 15 fracción I, 39, 43, 45, 45BIS,48, 139, 156, 157, 160BIS, 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, que sustentan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, se otorga la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS, LICENCIA DE USO DE SUELO COMERCIO (NEVERÍA Y PALETERÍA), CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN**, en el inmueble que nos ocupa; y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible 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 **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS, LICENCIA DE USO DE SUELO COMERCIO (NEVERÍA Y PALETERÍA), CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN**, del inmueble ubicado en _____ en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral _____ el cual tiene una superficie de 221.39 metros cuadrados y 89.84 metros cuadrados por construir.-----

SEGUNDO. - En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicados en la **Delegación Centro, Distrito Urbano Centro**, en una zona clasificada como **SC-Servicio y Comercio**; en la cual el uso solicitado se considera como **PERMITIDO**, así mismo el proyecto presentado cumple con lineamientos urbanísticos de COS, CUS y CAV, así como con el requerimiento de cajones de estacionamiento; ya que, para la zona no le es exigible cumplir con los lineamientos urbanísticos.

TERCERO. - El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente Factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente **FACTIBLE** la solicitud presentada, debiendo cumplir con los siguientes lineamientos:



DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



0950

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

A) 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.

B) 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.

C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo De conformidad con el artículo 319 fracción II que a la letra dice: *"...II. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;..."* de la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial para el Estado de Nuevo León, vigente al momento de ingresar la solicitud.

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

1. 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 el Director Responsable de Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. ..."* De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).
2. 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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.
3. 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.**
4. 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.
5. 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 2013-2025, de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
6. 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 rodamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
7. 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.
8. 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

2021-2024

6



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 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 Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

9. 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.

10. 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.

11. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

12. 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.

13. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

14. 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

15. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

16. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.

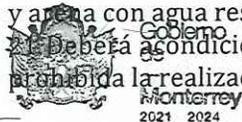
17. No efectuar fogatas para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

18. Deberá 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.

19. 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.

20. 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.

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.



22. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
23. 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.
24. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
25. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
26. 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.
27. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

▪ **En cuanto al Uso de Edificación**

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. De acuerdo al **Artículo 327**. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.
3. Deberá de respetar el uso de edificación de **Paletería y Nevería** que se le autoriza en el predio.
4. **Deberá mantener habilitadas las áreas libres y áreas verdes señaladas conforme al plano presentado.**
5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento 02-dos cajones de estacionamiento como mínimo. Con las dimensiones de 2.70 metros x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 para personas con discapacidad.
6. 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).
7. **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.**
8. 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.
9. 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.
10. Deberá de contar con un cajón de estacionamiento para realizar las maniobras de carga y descarga en área para tal fin dentro de la propiedad.
11. **Deberá cumplir con lo señalado en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.**
12. 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.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. 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.



Monterrey
2021 2024



16. 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.

17. 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.

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

En cuanto a Lineamientos en materia ambiental deberá respetar lo señalado en el oficio N° DGDV-1592/2022, emite dictamen LTA-000072-22, de fecha 14-catorce de junio del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Durante la etapa de construcción. -

Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE).

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el periodo que dure la obra de construcción.
3. El horario de las actividades 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.
4. Los residuos provenientes de 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, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
7. 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.
8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
9. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
10. 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, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.

11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de descarga de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).



12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.

13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).

14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).

15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.

16. 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.

17. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.

18. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.

19. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.

20. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).

21. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.

22. 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.

23. 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 (de la estación más cercana del SIMA) 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.

24. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.

25. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, 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 salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

26. 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

27. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su



Monterrey
2021 2024



defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).

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

29. 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

30. 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.

31. 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 en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 09:00 a 17:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

32. 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.

33. 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

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

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

36. 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.

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

38. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

39. 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

40. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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

44. 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

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

46. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

47. 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.

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

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

Reforestación

50. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-677-21 el cual fue resuelto con la reposición de 38 árboles nativos de 7.5 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.

51. De acuerdo al plano presentado el proyecto está libre de área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá de contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 01-un árbol (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

52. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPTDU/E/169/2021, de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2021- dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

1. Mecánica de suelos:

Estudio de mecánica de suelos realizado por Laboratorio de Concreto y Suelos y firmado por el
con cédula profesional No. _____, en donde se observa lo siguiente:

a) Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizó un (1) sondeo a profundidad de 4.00 metros, en donde con el material extraído se determinaron las propiedades físicas y mecánicas del mismo.

2. Memoria de Cálculo:

La Dirección de obra está a cargo de _____ con cédula profesional No. _____
La memoria de cálculo estuvo a cargo del _____ con cédula profesional No. _____ en
donde se encontró lo siguiente:

a) Se llevó a cabo la revisión técnica de la memoria de cálculo presentada, en donde se observó que presenta todos los elementos necesarios para su revisión.

Conclusiones

1. Geológico - Geotécnico:

Deberá seguir las recomendaciones presentes en los estudios de ingeniería presentados, además de proveer adecuados procedimientos constructivos y adecuada supervisión de obra, con la finalidad de garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de las obras y su entorno urbano.

2. Memoria de Cálculo:

De acuerdo a lo presentado en plano arquitectónico, memoria de cálculo y planos constructivos, cumple con los requerimientos necesarios. Deberá garantizar la seguridad de los procedimientos constructivos además de proveer adecuada supervisión de obra.



Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Por lo anterior, con base en las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se emite una resolución Factible por parte de esta área. Deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato.

En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio DPTDU/V/396/2021, de fecha 25-veinticinco de octubre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

- 1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
a) Para la deberá respetar un ancho total de 19.00 metros, 9.50 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.
b) Para la 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 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, 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, pudiendo ser utilizada dicha superficie como área ajardinada y/o estacionamiento, en cuyo caso se estará a las disposiciones legales aplicables".

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública, y resolver el estacionamiento faltante conforme a la reglamentación vigente.

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 que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.

5. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un

Aliso gris o similar;

IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso.
V.- El símbolo de accesibilidad debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;



Handwritten mark

0954

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

6. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.

7. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

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

9. Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los cajones deberán 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 a los cajones que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

10. Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.00 metros de longitud.

11. Se deberá evitar la obstrucción de las calles colindantes. Los vehículos deberán realizar su descarga o descarga dentro del predio. El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.

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 Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de habilitación o reparación de banquetas colindantes al Desarrollo en caso de que estas se encuentren en mal estado.

I. En cuanto a Protección Civil y Patronato de Bomberos queda condicionado a lo siguiente:

La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., emitió documento de fecha 27-veintisiete de mayo del 2022-dos mil veintidós, bajo el folio número IR22-188, mediante el cual señala las recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, 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 de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Nevería y Palettería, a desarrollarse en el predio ubicado en la

, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral , por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No SAY-PCM/D/3404/21, Expediente número PC/1162/19/21, de fecha 10-diez de Agosto del 2021-dos mil veintiuno, emitió dictamen tomando como base el informe de la inspección y revisión 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 Nevería y palettería, en el inmueble ubicado en la , en el Municipio de Monterrey; en el

oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Nevería y Palettería, a desarrollarse en el predio ubicado en la , de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral , 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, por lo que será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



Por los motivos y razones que se indican en el contenido del Dictamen técnico se considera Técnicamente **Factible** la solicitud presentada por el C. _____ para **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (3.4.4 Paletería y Nevería), CONSTRUCCIÓN (Obra Nueva) Y USO DE EDIFICACIÓN** respecto del inmueble ubicado en la c _____ identificado con el número de expediente catastral _____, turnándose el expediente a la coordinación Jurídica para la resolución correspondiente.

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

QUINTO. 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 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, además deberá respetar en términos del artículo 323 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la función específica o giro particular que se otorga, en correlación con el artículo 157 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L.

SEXTO. Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento, a su vez la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido, lo anterior fundado en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 y 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

SEPTIMO. Motivado en lo anterior y de conformidad con lo señalado por el artículo 312 de la Ley de Asentamientos Humanos. Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, debe dar cumplimiento a lo que indica y lo que a continuación se transcribe: "*Artículo 312. Con fundamento en el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto ejecutivo arquitectónico que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción, en concordancia con esta Ley.*"

OCTAVO. Deberá cumplir con las recomendaciones enfocadas en los Lineamientos de seguridad emitidas por la Dirección de Protección Civil de la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana del Municipio de Monterrey, mediante Oficio No. DPCSSPC/D/1887/22, Tarjeta Folio No. 428/21-24, Expediente No. PC/159/21/24, escrito de fecha 01-primero de junio del 2022-dos mil veintidós, para el giro de Comercio para dos agencias de automóviles, en el inmueble ubicado en la _____ Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral _____, y el cual esta sujeto a la verificación que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

NOVENO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 406 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Soló se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida

Gobierno de Monterrey
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



0957

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

DECIMO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción 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.

DECIMO PRIMERO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

DECIMO SEGUNDO. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

DECIMO TERCERO. Expídase la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos, licencia de uso de suelo comercio (nevería y Paletería), construcción (obra nueva) y uso de edificación, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Lic. Laura Iraís Ballesteros Mancilla Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

**LIC. LAURA IRAÍS BALLESTEROS MANCILLA
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.**

**LIC. RINA ARELY RAMOS VAZQUEZ
C. DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO
INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.**



Gobierno de Monterrey

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ siendo las

10:10 horas del día 29 del mes de Julio del 2022.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN

DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

EL NOTIFICADOR

NOMBRE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

NO. DE GAFETE _____

72144