



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5740/2015
EXP. ADM. L-025/2015
Página 1 de 21

INSTRUCTIVO

**CC. MARGARITA HERMINIA HERRERA STROZZI
DE ROMO Y RAUL HERRERA STROZZI**
CON DOMICILIO EN: CALLE DANIEL ZAMBRANO No.
523, COLONIA CHEPEVERA, 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 21-veintiun días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-025/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 28-veintiocho de Enero del año 2015-dos mil quince, por los **CC. MARGARITA HERMINIA HERRERA STROZZI DE ROMO y RAUL HERRERA STROZZI**, en su carácter de propietarios de los inmuebles ubicados en la avenida **SIMON BOLIVAR** número 224 y en la calle **DANIEL ZAMBRANO** número 525, en la Colonia **CHEPE VERA** de esta Ciudad, identificados respectivamente con los números de expedientes catastrales **11-110-015 y 11-110-024**, acreditándolo mediante Escritura Publica número 54-cincuenta y cuatro, de fecha 21-veintiuno de Octubre del año de 1983-mil novecientos ochenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado Nemo Strozz Tijerina, Notario Público número 25-veinticinco, con ejercicio en el Distrito Judicial de la Ciudad de Saltillo, capital del Estado de Coahuila de Zaragoza; solicitud mediante la cual la pretenden obtener las **LICENCIAS de USO DE SUELO, de CONSTRUCCIÓN** (demolición total y obra nueva) y de **USO DE EDIFICACIÓN para LOCALES COMERCIALES y DE SERVICIO AGRUPADOS** (10 locales) y **OFICINAS ADMINISTRATIVAS** (20 unidades) para el predio identificado con el número de expediente catastral **11-110-015**, el cual tiene una superficie de 918.90 metros cuadrados, con una construcción existente de 498.00 metros cuadrados, los cuales son por demoler, para realizar posteriormente una construcción nueva de 3,927.33 metros cuadrados; así como también pretende obtener las **LICENCIAS de USO DE SUELO, de CONSTRUCCIÓN** (obra nueva) y de **USO DE EDIFICACIÓN para TIENDA DE ESPECIALIDADES** (6 locales) para el predio identificado con el número de expediente catastral **11-110-024**, el cual tiene una superficie de 587.06 metros cuadrados, con una construcción existente de 363.00 metros cuadrados, los cuales son por demoler, para realizar posteriormente una construcción nueva de 1,193.23 metros cuadrados, resultando en los dos predios una construcción total de 5,120.56 metros cuadrados; vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 191 fracciones III y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9, fracción I punto 1 inciso b) y punto 2 inciso c), 10, 11, 12, fracciones II y III, 14 fracción II puntos 2.2 y 2.3 y fracción III punto 3.9, 15, 16, 19 fracciones I, II, III y IV, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y

000000

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5740/2015
EXP. ADM. 1-025/2015
Página 2 de 21

II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I a la IX, 14 fracciones I a la VIII, 15 fracciones I a la IV, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción II, 20, 22, 23, 26 fracción III, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 94, 95 y 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), y fracción V inciso c) del Orden Legal, del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los inmuebles en cuestión se encuentran ubicados en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, donde el predio identificado con el número de expediente catastral **11-110-015**, se encuentra localizado en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS** (los puntos 2.1 Tienda de productos Básicos; 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas; 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades; 2.2.1 Accesorios y Regalos; 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina); 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos; 2.2.4 Artículos deportivos; 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio; 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos; 2.2.7 Dulcerías; 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas; 2.2.9 Florerías y Arreglos florales; 2.2.10 Joyerías y Relojerías; 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas; 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías; 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas; 2.2.14 Mercaderías; 2.2.15 Música grabada, Videos; Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos; 2.2.16 Ópticas; 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas; 2.2.18 Ultramarinos; Vinos y Licores; Cigarros y puros; 2.2.19 Venta de agua purificada; 2.2.20 Viveros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales; 3.1.1 Agencias de viajes; 3.1.2 Alquiler de ropa; 3.1.5 Cerrajerías; 3.1.6 Cybercafés; 3.1.7 Sanitarios Públicos; 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones; 3.1.9 Estudios fotográficos; 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchaduras; 3.1.11 Peluquería; Estéticas y Salas de belleza; 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías; Neverías y Paletenas; 3.4.5 Restaurantes; Cafés y Fondas; 3.4.7 Taquerías; 3.4.2 Comida para llevar; Comida rápida; Antojitos; 3.9 Administración Privada; 3.9.1 Bancos; Caja de ahorros y Servicios financieros; 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras; 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías; 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia); y **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se consideraran como **PERMITIDOS**; y el predio identificado con el número de expediente catastral **11-110-024**, se encuentre localizado en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR** donde el uso solicitado para **2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES**, específicamente los usos 2.2.1 Accesorios y Regalos; 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos; 2.2.4 Artículos deportivos; 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos; 2.2.7 Dulcerías; 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas; 2.2.9 Florerías y Arreglos florales; 2.2.10 Joyerías y Relojerías; 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas; 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías; 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas; 2.2.14 Mercaderías; 2.2.16 Ópticas; 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas; 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros; 2.2.19 Venta de agua purificada; los cuales, se considera como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar que de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León señala: **"ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitted o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5740/2015
EXP. ADM. L-025/2015
Página 3 de 21

algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje., II. Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presenten 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 en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta 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..”

III.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el 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 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 (ZI), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente..”

V
IV.- Que atendiendo a que para el uso de suelo solicitado de **2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES**, específicamente los usos 2.2.1 Accesorios y Regalos; 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos; 2.2.4 Artículos deportivos; 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos; 2.2.7 Dulcerías; 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas; 2.2.9 Florerías y Arreglos florales; 2.2.10 Joyerías y Relojerías; 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas; 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías; 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas; 2.2.14 Mercерías; 2.2.16 Ópticas; 2.2.17 Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas; 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros; 2.2.19 Venta de agua purificada; para el predio identificado con el número de expediente catastral **11-110-024**, se encuentra una Zona Clasificada como HM-Habitacional Multifamiliar, le son aplicables los Requerimientos I, II, III y IV, que señala el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento I.** De acuerdo a las distancias mencionadas en dicho requerimiento, y

110000

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5740/2015
 EXP. ADM1 L-025/2015
 Página 4 de 21

conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría, se constató que por la calle Daniel Zambrano, del 100-cien por ciento de los lotes (16), dentro de las distancias aludidas, el 68.75 por ciento de los lotes (11) tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado, y el 31.25 por ciento de los lotes (5) tienen uso habitacional unifamiliar habitado; por lo cual se da por satisfecha dicha predominancia. **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio LTA-027/2015 de fecha 29-veintinueve de Julio del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DT/V 413/2015 de fecha 24-veinticuatro de Junio del 2015-dos mil quince, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio No. DPCE-SAE-J/D-468/2014 de fecha 11-once de Diciembre del 2014-dos mil catorce, señala las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales que se deberán implementar durante la etapa de construcción, en relación al proyecto de instalación a desarrollarse en los inmuebles ubicados en la calle Daniel Zambrano y Simón Bolívar, en la Colonia Chepe Vera, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de **5,120.56** metros cuadrados, distribuidos en los lotes 015 y 024 (3,927.33 metros cuadrados en el lote 015 y 1,193.23 metros cuadrados en el lote 024), conforme al siguiente desglose de áreas:

	Por Construir	Por Demoler	Total	Distribución
SOTANO 2	1087.01 m2		1087.01 m2	Estacionamiento techado con capacidad para 31 cajones de estacionamiento, pasillos de circulación de 6.50metros de ancho, rampa, escaleras, elevador.
SOTANO 1	1098.43 m2		1098.43 m2	Estacionamiento techado con capacidad para 28 cajones de estacionamiento, pasillos de circulación de 6.50metros de ancho, rampa, escaleras, elevador.
P. BAJA	528.34 m2	861.00 m2	528.34 m2	Acceso de entrada y salida con 6.00metros de ancho, estacionamiento descubierta con capacidad para 19 cajones, pasillo de circulación con 6.00 metros de ancho, rampa, 3 locales tipo tienda de especialidades con área de almacén y baños, 3 locales comerciales y de servicios agrupados con área de almacén y baños.
NIVEL 1 - 2015 SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y ECONOMÍA	513.62 m2		513.62 m2	3 locales tipo tienda de especialidades con área de almacén y baños, 4 locales comerciales y de servicios agrupados, con área de almacén y baños, pasillo de circulación, elevador y escaleras.
NIVEL 2	365.11 m2		365.11 m2	3 locales comerciales y de servicios agrupados, con área de almacén y baños, terraza descubierta, pasillo de circulación, elevador y escaleras.
NIVEL 3	279.86 m2		279.86 m2	4 Oficinas con baños, pasillo de circulación, elevador y escaleras, terraza descubierta para oficina 01 y terraza descubierta para oficina 02.
NIVEL 4	279.86 m2		279.86 m2	4 Oficinas con baños, pasillo de circulación, elevador y escaleras.
NIVEL 5	279.86 m2		279.86 m2	4 Oficinas con baños, pasillo de circulación, elevador y escaleras.
NIVEL 6	279.86 m2		279.86 m2	4 Oficinas con baños, pasillo de circulación, elevador y escaleras.
NIVEL 7	279.86 m2		279.86 m2	4 Oficinas con baños, pasillo de circulación, elevador y escaleras.
NIVEL 8	128.75 m2		128.75 m2	Escaleras, elevador, Terraza descubierta, comedor de empleados, baño.
TOTAL	5120.56 m2	861.00m2	5120.56 m2	

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5740/2015
EXP. ADM. L-025/2015
Página 6 de 21

metros en los demás niveles (planta baja, niveles 1 y 2), de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del citado artículo 39.

VIII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispado; para el uso de 2.3.1 locales comerciales y de servicio agrupados, requiere de 01-un cajón por cada 20 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 445.12 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 22-veintidos cajones, para el uso de 3.9.4 oficinas administrativas, requiere de 01-un cajón por cada 30 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 1,049.86 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 35-treinta y cinco cajones, y para el uso de 2.2 Tienda de Especialidades, requiere de 01-un cajón por cada 25 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 266.82 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 11-once cajones, de lo anterior resulta la exigencia de un total de 68-sesenta y ocho cajones, los cuales se resuelve con 78-setenta y ocho cajones dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

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

- Escrito de fecha 26-veintiseis de Enero del 2015-dos mil quince, signado por el Director Responsable de la Obra, Arquitecto Luis Gerardo Azcunaga Rodríguez, con número de cédula profesional 4440298, mediante el cual señala el procedimiento (Programa) de Demolición.
- Escrito de fecha 12-doce de Diciembre del 2014-dos mil catorce, signado por el Director Responsable de la Obra, Arquitecto Luis Gerardo Azcunaga Rodríguez, con número de cédula profesional 4440298, mediante el cual manifiesta su responsabilidad para la ejecución de la demolición de construcción.
- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio No. DPCE-SAE-J/D-467/2014 de fecha 11-once de Diciembre del 2014-dos mil catorce, señala las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que deberán implementarse para la demolición de los inmuebles ubicados en la calle Daniel Zambrano y Simón Bolívar, en la Colonia Chepe Vera, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeta 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 dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Póliza de número 03-74-07000431-000-01, de fecha 16-dieciseis de Enero del 2015-dos mil quince, emitida por empresa denominada "Grupo Mexicano de Seguros", S.A. de C.V., misma que tiene una vigencia desde las 12:00 horas del día 21-veintuno de Enero del 2015-dos mil quince a las 12:00 horas del día 21-veintuno de Enero del 2016-dos mil dieciseis, esto en relación a los trabajos de Demolición de construcción.

X.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número LTA-027/2015 de fecha 29-veintinueve de Julio del 2015-dos mil quince, 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 cuáles serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5740/2015
EXP. ADM. L-025/2015
Página 7 de 21

XI.- Los interesados acompañan oficio número 1330/SPMARN-IA/15 de fecha 15-quince de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual concluye que el proyecto de construcción de un edificio de 16-dieciseis locales comerciales y 20-veinte oficinas administrativas, compuesto por 2-dos niveles de sótano, planta baja y 8-ocho niveles, en un predio conformado por 2-dos lotes con superficie total de 1,505.96 metros cuadrados, con una construcción de 5,171.06 metros cuadrados, ubicados en la calle Simón Bolívar número 224 Sur, Colonia Chepe Vera en el municipio de Monterrey, Nuevo León; dicho proyecto se configura con lo establecido en el párrafo segundo del artículo 38 de la Ley ambiental del Estado de Nuevo León, por lo que no será necesario sujetar EL PROYECTO al procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, al considerar que de acuerdo a su ubicación, dimensiones, características o alcances no producirá impactos ambientales significativos, ni rebasa los límites y condiciones establecidas en la Ley ambiental del Estado de Nuevo León, sin embargo para la ejecución de EL PROYECTO, queda condicionado a cumplir las recomendaciones establecidas en el citado oficio; por lo que en caso de que existan por cumplir lineamientos y/u obligaciones impuestas en materia ambiental, es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutorio aportado por el interesado.

XII.- Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica 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 DT/E/201/ABRIL/2015 de fecha 27-veintisiete de Abril del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero Bernardo Castro Broucker, con número de cédula profesional 4308366, y al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por Laboratorio de Concreto y Suelos, a través del Ingeniero Emilio Gonzalez Duque, con número de cédula profesional 3838631, presentados por los interesados, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Ingeniero Luis Gerardo Azcunaga Rodríguez, con número de cédula profesional 4440298) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/V 413/2015 de fecha 24-veinticuatro de Junio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información, plano y Estudio de Impacto Vial realizado por PM \$ Asociados Ingeniería Vial, a través del M.C. Ingeniero Gabriel Ponce Elizondo, con cédula profesional número 2882303, presentados por los solicitantes, 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 el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/G125/2015 de fecha 7-siete de Mayo del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico Geológico, mismo que fue realizado conforme al Plano de proyecto, al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por Laboratorio de Concreto y Suelos, a través del Ingeniero Emilio Gonzalez Duque, con número de cédula profesional 3838631, al Estudio

000013

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5740/2015
EXP. ADM. L-025/2015
Página 8 de 21

Geológico realizado por el Ingeniero Geólogo Juan Enrique Valdés Vigil, con número de cédula profesional 8460104 y a la Análisis de Estabilidad de Taludes, elaborado por "Teotl Geología y Geofísica Ambiental", a través del Ingeniero Osvaldo Muñoz Morales, con número de cédula profesional 5837367, presentados por los interesados; condicionándolo a garantizar la operatividad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los Estudios presentados, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/H 37/2015 de fecha 5-cinco de Febrero del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno en materia de drenaje pluvial, mismo que fue elaborado conforme al Plano de proyecto y al Estudio Hidrológico e Hidráulico Tipo Conceptual, elaborado por PIHHS Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial realizado a través del Ing. Ricardo Vázquez Esparza, con cedula profesional número1886060, presentados por el solicitante; condicionado a garantizar la operatividad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XIII.- El interesado acompañó Resolución de Alineamiento Vial de fecha 19-diecinueve de Enero del 2015-dos mil quince, emitida por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto de 2-dos predios, uno ubicado en la avenida Simón Bolívar sur número 224 y el otro ubicado en la calle Daniel Zambrano número 525, ambos en la Colonia Chepe Vera, identificados respectivamente con los números de expedientes catastrales 11-110-015 y 11-110-024, en la cual señala que en los estudios de vialidad Si se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar lo siguiente: a) Para la Av. Simón Bolívar deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, b) Para la calle Daniel Zambrano deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, y c) Deberá respetar un ochavo de 3.00 x 3.00 metros como mínimo en la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades.

XIV.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio No. DPCE-SAE-J/D-468/2014 de fecha 11-once de Diciembre del 2014-dos mil catorce, señala las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales que se deberán implementar durante la etapa de construcción, en relación al proyecto de instalación a desarrollarse en los inmuebles ubicados en la calle Daniel Zambrano y Simón Bolívar, en la Colonia Chepe Vera, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XV.- El solicitante acompañó escrito de fecha 12-doce de Diciembre 2014-dos mil catorce, dirigido a esta Secretaría, mediante el cual manifiesta y hace constar el compromiso de adquirir una Póliza Seguro de Responsabilidad Civil contra Terceros, una vez autorizada la Licencia de Construcción y antes del inicio de la obra en el predio que nos ocupa. Lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey".

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5740/2015
EXP. ADM. L-026/2015
Página 9 de 21

A C U E R D O

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN las LICENCIAS de USO DE SUELO, de CONSTRUCCIÓN** (demolición total y obra nueva) y de **USO DE EDIFICACIÓN para LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS** (9 locales, exclusivamente los usos señalados en el considerando II de la presente resolución) y **OFICINAS ADMINISTRATIVAS** (20 unidades) en el predio la avenida **SIMON BOLIVAR** número 224, en la Colonia **CHEPE VERA** de esta Ciudad identificado con el número de expediente catastral **11-110-015**, el cual tiene una superficie de 918.90 metros cuadrados, con una construcción existente de 498.00 metros cuadrados, los cuales son por demoler, para realizar posteriormente una construcción nueva de 3,927.33 metros cuadrados; así mismo se **AUTORIZAN las LICENCIAS de USO DE SUELO, de CONSTRUCCIÓN** (obra nueva) y de **USO DE EDIFICACIÓN para TIENDA DE ESPECIALIDADES** (7 locales, exclusivamente los usos señalados en el considerando II de la presente resolución) en el predio ubicado en la calle **DANIEL ZAMBRANO** número 525, en la Colonia **CHEPE VERA** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **11-110-024**, el cual tiene una superficie de 587.06 metros cuadrados, con una construcción existente de 363.00 metros cuadrados, los cuales son por demoler, para realizar posteriormente una construcción nueva de 1,193.23 metros cuadrados, resultando en los dos predios una construcción total de 5,120.56 metros cuadrados.

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

A. Deberá implementar las medidas de prevención de riesgos y de seguridad para la demolición, señaladas mediante oficio No. DPCE-SAE-J/D-467/2014 de fecha 11-once de Diciembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, en relación a los inmuebles ubicados en la calle Daniel Zambrano y Simón Bolívar, en la Colonia Chepe Vera, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

B. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 5 al 5 de 5), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.

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. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.

E. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "**Artículo 26. La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de**

000014

2012 - 2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

construcción conforme a la siguiente clasificación: ...III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años"; y por lo que al tratarse la presente de una construcción nueva de 5,120.56 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.

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

1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas en días hábiles.
3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
6. **El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.**
7. **El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción 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.**
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 irrevocablemente 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5740/2015
EXP. ADM. L-025/2015
Página 11 de 21

11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118 y 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege 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.
18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. 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.

000015

SECRETARÍA DE URBANISMO Y ECOLOGÍA
2012

V
Z
C

25. 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.

G. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionalista dará 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 término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/201/ABRIL/2015 de fecha 27-veintisiete de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica 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 en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. 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 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 y dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto,



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5740/2015
EXP. ADM. L-025/2015
Página 13 de 21

- 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 de locales comerciales y de servicio agrupados (9 locales) y oficinas administrativas (28 unidades) en el predio identificado con el número de expediente catastral 11-110-015, y el uso de edificación de TIENDA DE ESPECIALIDADES (7 locales) en el predio identificado con el número de expediente catastral 11-110-024.**
 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).
 5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que indica en el proyecto presentado (requiere 68 cajones).**
 6. **Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto (requiere como mínimo 137.84 metros cuadrados en el predio identificado con el número de expediente catastral 11-110-015, y 88.06 metros cuadrados en el predio identificado con el número de expediente catastral 11-110-024).**
 7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
 8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
 10. Deberá 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 ventas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

J. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V-413/2015 de fecha 24 de febrero del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, plano y Estudio de Impacto Vial realizado por PM \$ Asociados Ingeniería Vial, a través del M.C. Ingeniero Gabriel Ponce Elizondo, con cedula profesional número 2882303, presentados por los solicitantes, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaría.
 - a) Para la Av. Simón Bolívar deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Daniel Zambrano deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) Deberá respetar un ochavo de 3.00 x 3.00 metros como mínimo en la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades.

Nota: Se previó la modificación del tramo de la vía pública ~~con la~~ que colinda el predio. (Solo en el ochavo).

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

V
2
6

3. El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se indica que las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Se podrán aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50x4.50 metros como mínimo. Así mismo, 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 ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey, vigente.
4. 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 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
5. Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
6. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de la rampa, como en los estacionamientos ubicados en el sótano. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
7. Con el fin de permitir la circulación de manera simultánea de dos vehículos en sentido o dirección opuesta uno del otro a lo largo de las rampas, el Proyecto deberá cumplir con los artículos 67 y 68 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
Al respecto, dentro del estudio de impacto vial se realizó la revisión de los radios de giro considerando un vehículo de proyecto de 4.73 metros de longitud. Dado que es posible que vehículos de mayores dimensiones hagan uso del estacionamiento, el Propietario o propietarios del predio deberán cumplir con lo siguiente:
 - a. Los cajones de estacionamiento propuestos en la planta baja serán para uso exclusivo de los locales comerciales (cajones del 1 al 19).
 - b. El resto del requerimiento de los cajones de estacionamiento para los locales comerciales deberá ser solventado en la planta "Sótano 1" (nivel 666.70). Los cajones destinados a los locales deberán ser los más cercanos a la rampa que comunica a la planta baja.
 - c. Los cajones de estacionamiento destinados para las oficinas, deberán ser claramente señalizados indicando en cada uno a que oficina corresponden.
8. Se deberá señalar de manera clara el sentido de circulación en el acceso al Desarrollo y en las rampas vehiculares con pintura en la superficie de rodamiento.
9. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90º con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
10. El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos ya que el diseño presentado no cuenta con las características necesarias para ello de acuerdo a los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría. ARTÍCULO 89. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

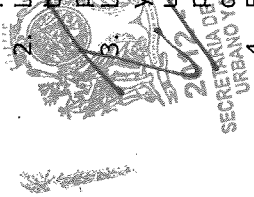
OFICIO No. SEDUE 5740/2015
EXP. ADM. L-025/2015
Página 15 de 21

almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.

11. 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 ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
12. Deberá realizar los trámites respectivos para el tránsito de vehículos de carga ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad antes de iniciar construcción alguna.
13. El Proyecto deberá tener un buen señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
14. Es muy importante que el propietario o propietarios del Desarrollo, queden 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 LTA-027/2015 de fecha 29-veintinueve de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:
Durante la etapa de demolición y construcción.-**

1. El horario de las actividades de demolición y construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la demolición y construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) permisos de 08:00 a 17:00 horas.
4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, 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.
6. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos utilizando lonas o cualquier material que evite su dispersión, en suelos naturales.
7. Los vehículos que transporten materiales deberán estar identificados con el logotipo de la empresa a la que pertenecen.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las



V

2

pa

210000

10. 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. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
13. 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.

Durante la etapa de operación.-

Generales

14. Los presentes lineamientos en Materia Ambiental no eximen de la autorización de parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado en Materia de Impacto Ambiental para dar cumplimiento al Artículo 6 del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.
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, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos 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. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

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 vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de de ruido en fuentes fijas 001 (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas).
 20. 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.
 21. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, 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 tomarse 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5740/2015
EXP. ADM. L-025/2015
Página 17 de 21

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.

Contaminación del Agua

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

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

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

30. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

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

32. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

33. 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.

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

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

Reforestación

36. Cuenta con permiso de retiro de arbolado (una palma washingtonia y un pino Alepo) con expediente PAR-381-15 el cual fue resuelto con la reposición de 67-sesenta y siete árboles de especie nativos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.

37. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 06-seis árboles 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 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 41-cuarenta y un árboles (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92) y debido a que los cajones de estacionamiento estarán bajo techo, deberá reponerlos a vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición por mano de obra, en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

38. En caso de contar con permiso del anuncio panorámico ubicado en banqueta, deberá presentar copia del refrendo 2015, de lo contrario deberá tramitar su regularización y en caso de retirarlo deberá notificarlo a esta Dirección.

39. 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.

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

L. En cuanto a Geología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G125/2015 de fecha 7-siete de Mayo del 2015-dos mil quince, mediante el cual la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, emitió un Dictamen Técnico Geológico, realizado conforme

SECRETARÍA DE GOBIERNO MUNICIPAL
URBANO Y ECOLOGÍA
2012
ESTABLECIDAS EN EL REGLAMENTO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL E IMAGEN URBANA DE MONTERREY.
M

al Plano de proyecto, al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por Laboratorio de Concreto y Suelos, a través del Ingeniero Emilio Gonzalez Duque, con número de cédula profesional 3838631, al Estudio Geológico realizado por el Ingeniero Geólogo Juan Enrique Valdés Virgil, con número de cédula profesional 8460104 y a la Análisis de Estabilidad de Taludes, elaborado por "Teotl Geología y Geofísica Ambiental", a través del Ingeniero Osvaldo Muñoz Morales, con número de cédula profesional 5837367, presentados por los interesados, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, al propietario y director responsable de obra, siendo lo siguiente:

1. El Predio deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y Geológico-Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización de los taludes y las medidas estructurales diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
2. Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
3. Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
4. Como medida de seguridad, no se deberán de colocar sobrecargas de ningún tipo en las coronas de los taludes o cerca de ellas, así como también impedir el incremento del contenido de humedad, evitar escurrimientos de agua a través de los taludes y encharcamientos al fondo del predio.
5. Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.
6. Los muros de contención deberán construirse bajo las más estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo los sistemas de drenaje necesarios para evitar cargas hidrostáticas. En los casos de que el muro forme parte de áreas interiores del proyecto arquitectónico se recomienda, además de los drenes y filtros de grava, la impermeabilización total mediante el uso de productos adherentes y plástico laminado grueso en la cara del relleno, para evitar humedad permanente.
7. Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
8. Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
9. La licencia de construcción sólo permite el desarrollo en el Predio donde el Solicitante acredite como Propietario con base en el Artículo 288 Fracción I, Capítulo Cuarto de las Licencias de Uso de Suelo, de Construcción y Edificación, Sección Segunda de la Licencia de Construcción de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
10. El Artículo 134, Capítulo X de la Ocupación de las Vías Públicas del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. determina que se requiere autorización expresa de la Secretaría de Servicios Públicos para realizar en la vía pública la ocupación parcial o total del subsuelo, construcciones, instalaciones, modificaciones, así como para depositar o colocar en ella materiales u objetos entre otras cosas.
11. Se deberá especificar con la Secretaría de Servicios Públicos el tiempo en que la estabilización del corte dependerá de las anclas, para evitar excavaciones en las vialidades y consecuente desestabilización del talud.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5740/2015
EXP. ADM. L-025/2015
Página 19 de 21

12. EN CASO DE UTILIZAR ANCLAS Y ESTAS EXCEDAN EL LÍMITE DE PROPIEDAD SE DEBERÁ PRESENTAR LA ANUENCIA DE LOS PROPIETARIOS COLINDANTES, EN CASO DE NO CONTAR CON LA MISMA SE DEBERÁN PRESENTAR NUEVAS PROPUESTAS DE ESTABILIDAD.
13. Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura, esto debido a que el corte se realizará al límite de la propiedad colindante.
14. El estudio de estabilidad de Taludes indica que previo al cumplimiento de las recomendaciones establecidas en el estudio no existe riesgo de deslave en el inmueble.
15. Se deberán seguir todas las recomendaciones de los estudios presentados.

M. En cuanto a Hidrología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 37/2015 de fecha 5-cinco de Febrero del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría; siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario y director responsable de obra; siendo lo siguiente:

1. La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico elaborado por PIHHS Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial realizado a través del Ing. Ricardo Vázquez Esparza (Cédula 1886060) con fecha de Noviembre del 2014, el cual dicta las especificaciones técnicas, así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
2. De acuerdo al corte longitudinal, y conforme lo establece el artículo 55 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, se tiene que:
 - a.- La construcción contempla áreas de corte en terreno, por lo que para proteger los niveles de sótanos (Estacionamientos), se deberán construir muros de contención con un sistema de drenaje a base de un filtro de arenas y grava a lo alto y largo del muro, siendo apoyada esta solución por drenes de PVC, además de contar con una impermeabilización adecuada mediante membranas y emulsiones impermeables. El caudal captado en muros de contención deberá presentar salida hacia la red pluvial.
 - b.- Aunado a esto, incluirá además un sistema de desalajo para el caudal captado en muros en nivel inferior (Cárcamo de Bombeo, Cisterna, etc.).
3. De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:
 - a.- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalajo, además se recomienda interrumpir la verticalidad de las bajantes pluviales mediante una desviación mayor a 60° con la vertical, esto con el fin de disminuir el posible impacto de caída.
 - b.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalajo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
4. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme al artículo 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2012 - FEBRERO

V
8
M

570000

5. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - a.- Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - b.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - c.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
6. Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
7. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
8. La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.

N. Deberá cumplir e implementar las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales durante la etapa de construcción, señaladas mediante oficio No. DPCE-SAE-J/D-468/2014 de fecha 11-once de Diciembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, en relación al proyecto de instalación a desarrollarse en los inmuebles ubicados en la calle Daniel Zambrano y Simón Bolívar, en la Colonia Chepe Vera, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

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

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5740/2015
EXP. ADM. L-025/2015
Página 21 de 21

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 percibir 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 apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

2012 - 2015

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ

ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

A.L.B./MBV/Leymb

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Luis Lavala Castillo del 2015 siendo las 13:45 horas del día 27 del mes de Octubre.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Angela Numa

FIRMA [Firma]

NO. DE GAFETE 2014

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Luis Lavala Castillo

FIRMA [Firma]

000039