



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5059/2015
EXP. ADM. L-161/2015
Página 1 de 18

INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "CODESEIRA" S.A. DE C.V. AVENIDA MORONES PRIETO S/N COLONIA BUENOS AIRES, MONTERREY, N. L.
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 31-treinta y un días del mes de Julio del año 2015-dos mil quince.-----

---VISTO. - El expediente administrativo No. **L-161/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 29-veintinueve de Abril del 2015-dos mil quince, por la **C. Irene Patricia Hernández Ramírez**, en su carácter de apoderado especial, de la Sociedad denominada "CODESEIRA" S.A. DE C.V., quien acredita su personalidad mediante Escrito de fecha 14-catorce de Mayo del 2015-dos mil quince, haciéndose constar ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Titular de la Notaría Pública número 90-noventa, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, ratificándose mediante Acta Fuera de Protocolo número 87/473/2015 de fecha 18-diechocho de Mayo del 2015-dos mil quince, y la existencia legal de la Sociedad mediante Escritura Pública número 18,567-diechocho mil quinientos sesenta y siete, de fecha 15-quince de Noviembre del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Titular de la Notaría Pública número 90-noventa, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quien es propietaria del predio ubicado en la **AVENIDA IGNACIO MORONES PRIETO S/N COLONIA BUENOS AIRES** de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **15-403-011**, quien acompaña para acreditar la propiedad, Escritura Pública número 25,709-veinticinco mil setecientos nueve, de fecha 24-veinticuatro de Octubre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta ciudad de Monterrey, solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HOTEL DE 3 ESTRELLAS**, en el predio antes citado, el cual tiene una superficie de 1,221.069 metros cuadrados, con una construcción existente por demoler de 348.00 metros cuadrados, para posteriormente realizar la construcción nueva de 1,904.30 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, 5 Fracciones I y XVIII, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 Fracciones V y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción I a VI, 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, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción III Municipal de Monterrey, punto 5.8, 15 Fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 72, 73, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, Zaragoza ote 5/N Col. Centro 6400 Monterrey, N.L.

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, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción I y IV, 20, 22, 23, 26 fracción III, 30, 41, 42, 49, 50, 52, 91, 92, 94, 95, 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), 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, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.8.4 HOTEL DE 3 ESTRELLAS** es considerado 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 aquel uso o destino de mayor porcentaje.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 05-cinco de Mayo del 2015-dos mil quince, se hizo constar que no hay movimientos de demolición, en el área restante del inmueble se encuentra baldío. El inmueble no está en uso.

IV.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 1,221.069 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (915.802 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.65 (791.47 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **10 veces** (12,210.69 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.56 veces (1,904.30 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (183.16 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.17 (202.44 metros cuadrados); y **Área Libre** de **0.25** (305.267 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.35 (429.599 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximo permitido que es de + 12, y el proyecto presenta 3 niveles, dando cumplimiento con el Artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y con la altura máxima para cada nivel de 4.00 metros, y el proyecto presenta una altura de 3.05 metros en planta baja, 3.30 metros en primer nivel y 3.00 metros en segundo nivel, de acuerdo a lo señalado en el artículo 39 del citado Reglamento.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan antes citado, ya que para los predios ubicados en el Distrito Urbano Garza Sada, para el giro de hotel se requiere de 1-un cajón por cada 3-tres habitaciones, y donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 20-veinte habitaciones, por lo que resulta el requerimiento de 7-siete cajones; para el restaurante (complemento del hotel), requiere 1-un cajón por cada 10 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y de acuerdo al análisis del proyecto, este cuenta con 42.12 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 4-cuatro cajones; por lo anterior resulta la exigencia de un total de 11-once



cajones, los cuales solucionan con 15-quinque cajones dentro del predio, según se advierte en el proyecto presentado.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,904.30 metros cuadrados, conforme al siguiente desglose de áreas:

EXISTENTE	CONSTRUIR	DEMOLER	TOTAL	Comentarios
SOTANO	371.19 m2	-----	371.19 m2	Area de bodega y escaleras.
PLANTA BAJA	348.00 m2	348.00 m2	716.46 m2	Area de recepción, administración y baño. Area de restaurante, cocina y baño. Area de estacionamiento techado con capacidad para 15-quinque cajones, escaleras y baños
1 NIVEL	-----	-----	716.46 m2	20 habitaciones con baño completo cada una y escaleras.
2 NIVEL	-----	-----	100.19 m2	Area de empleados, área de boilers, oficina con baño y site, bodega y escaleras.
Total	348.00 m2	348.00 m2	1,904.30 m2	

VII.- 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, anexa lo siguiente:

1. Escrito de fecha 29-veintinueve de Mayo del 2015-dos mil quince, signado por el Director Responsable de la Obra, Arquitecto Francisco Campos Contreras, con número de cédula profesional 1059861, mediante el cual señala el seguimiento de la Demolición (secuencia) para ejecutar la demolición de construcción, en relación al inmueble que nos ocupa.

2. Escrito de fecha 02-dos de Abril del 2015-dos mil quince, signado por el Director Responsable de la Obra, Arquitecto Francisco Campos Contreras, con número de cédula profesional 1059861, mediante el cual manifiesta su responsabilidad sobre supervisión técnica en los trabajos de la demolición y Construcción en el inmueble que nos ocupa.

3. La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante escrito con oficio DPCE-CAE-J/D-177/2015 de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2015-dos mil quince, emitió las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que deberán implementarse para la Demolición del inmueble, en el predio ubicado en la Avenida Morones Prieto esquina con la calle Aquiles Serdán, de la Colonia Buenos Aires, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

4. Anexa copia simple de Póliza No. 03-47-07000145-000-01, expedida por la empresa denominada "Grupo Mexicano de Seguros", S.A. de C. V., correspondiente al Seguro de Responsabilidad Civil para la Demolición, mismo que tiene una vigencia desde las 12:00 horas del 15-quinque de Mayo del año 2015-dos mil quince a las 12:00 horas del 15-quinque de Mayo del año 2017-dos mil diecisiete.

VIII.- El interesado acompaña oficio número 621/SPMARN-IA/15 de fecha 20-veinte de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO de construcción y operación de un Hotel, en el predio ubicado en Avenida Dr. Ignacio Morones Zaragoza ote 5/N Col. Centro 6400 Monterrey, N.L.

Prieto, esquina con calle Aquiles Serdán, en la Colonia Buenos Aires, Municipio de Monterrey, Nuevo León, con superficie de 1,221.069 metros cuadrados y el cual está sujeto a cumplir con los lineamientos y/u obligaciones en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.

IX.- Visto el oficio señalado en el considerando inmediato anterior, la Dirección de Ecología, emitió oficio LTA-159/2015 de fecha 19-diciembre de Mayo del 2015-dos mil quince, señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades tanto en la construcción como en la operación del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

X.- Que por oficio número 139.003.03.0522/15 de fecha 04-cuatro de Junio del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente 16.139.245.711.5.171/2015, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, en respuesta a la solicitud de lineamientos ambientales que presentara la C. Irene Patricia Hernández Ramírez, en su carácter de representante legal de la empresa "CODESERA" S.A. DE C.V., para el predio identificado con el expediente catastral 15-403-011 con una superficie de 1,221.069 metros cuadrados, en el que tienen proyectado construir un Hotel con 20 Habitaciones, ubicado en la Avenida Morones Prieto No. 1000 en la Colonia Buenos Aires en el municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, oficio mediante el cual informa lo siguiente: "...En caso de que el proyecto se encuentre en alguno de los supuestos Normativos de la LGDFS y su Reglamento y de conformidad con los artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5 inciso O) Fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 16, 18, 19, 26, y 32 bis y las fracciones I, III y XXXIX de la ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 32 fracción VI, 40 fracción IX inciso c. del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 117, 118, 142 y 143 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 120 y 121 de su Reglamento (publicado en el DOF el 21 de febrero del 2005), la promotora requiere presentar ante el Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de esta Delegación Federal de manera previa, una Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular (Guía Sector Cambio de Uso de Suelo o Proyectos Agropecuarios) y una solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales para remover la vegetación nativa existente, conforme a lo siguiente:..."

En caso de no estar en los supuestos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5º inciso O) Fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (LGEEPA), no requiere presentar la solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo ni la manifestación de Impacto Ambiental..."

Atento a lo anterior, el interesado presenta escrito recibido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en fecha 08-ocho de Junio del 2015-dos mil quince, por medio del cual expresa lo siguiente: "Por medio de la presente me complace saludarles, al mismo tiempo aprovecho para informarles que respecto al oficio No. 139.003.03.0522/15 en el que se señalan los lineamientos ambientales del expediente: 16.139.245.711.5.171/2015 para el trámite del predio ubicado en la calle Av. Ignacio Morones Prieto No. 1000 colonia Buenos Aires, Monterrey Nuevo León, con expediente catastral: 15403011. Informo que el predio en cuestión. "No requiere autorización federal en materia de Impacto Ambiental Federal por no estar considerada dentro de los supuestos señalados en los artículos 28 de la LGEEPA y 5º. De su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA) ya que el predio en cuestión no es un terreno forestal, preferentemente forestal, con vegetación forestal, bosque, selva ni vegetación forestal de zona árida..."



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5059/2015
 EXP. ADM. L-161/2015
 Página 5 de 18

XI.- Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., así como en la fracción II del artículo 288 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se emitieron los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante; siendo los siguientes:

Mediante oficio número DT/E/381/JUNIO/2015 de fecha 25-veinticinco de Junio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano emitió Dictamen en materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, signados por el Ingeniero Hugo Patricio Arellano Pérez, con cédula profesional número 663681, y conforme al Estudio de Mecánica de Suelos, elaborado por la empresa Laboratorio de Suelos y Concretos, S.A., a través del Ingeniero José Ignacio Rincón López, con cédula profesional número 345343; anexados por el solicitante, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arq. Francisco Campos Contreras con cedula profesional 1059861) 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/280/2015, de fecha 08-ochos de Mayo del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano emitió Dictamen en materia de vialidad, el cual fue realizado conforme a la información, plano de proyecto y estudio de impacto vial firmado por el Ingeniero José Federico López Vázquez, presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio No. DT/G130/2015 de fecha 11-once de Mayo del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano emitió Dictamen técnico en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Plano de proyecto y al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por la empresa LASYCSA, LABORATORIO DE SUELOS Y CONCRETOS, S.A., a través del Ingeniero José Ignacio Rincón López, con cédula profesional número 345343, condicionándolo a garantizar la operabilidad 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 No. DT/H 141/2015 de fecha 07-siete de Mayo 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 a la información y plano de proyecto presentados por la solicitante; condicionado a garantizar la operabilidad 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.

XII.- Que en fecha 19-diecinove de Enero del 2015-dos mil quince la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió Resolución de Alineamiento Vial, respecto del predio que nos ocupa, 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 Avenida Ignacio Morones Prieto y calle Aquiles Serdán deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, b) En la esquina formada por estas dos vialidades deberá respetar un ochavo de 3.00 x 3.00 metros.

XIII.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante escrito con oficio DPCE-SAE-J/D-020/2015 de fecha 21-veintuno de Enero del 2015-dos mil quince, emitió las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales que se deberán implementar en relación al proyecto de instalación del establecimiento, en relación al predio ubicado en la avenida Morones Prieto esquina con la calle Aquiles Serdán de Monterrey, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y el cual está sujeto a las

000011

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.

XIV.- El interesado anexa copia simple de póliza No. 03-47-07000145-00-01, expedida por la empresa denominada "Grupo Mexicano de Seguros", S.A. de C. V., correspondiente al Seguro de Responsabilidad Civil para la edificación y Demolición, mismo que tiene una vigencia desde las 12:00 horas del 15-quince de Mayo del año 2015-dos mil quince a las 12:00 horas del 15-quince de Mayo del año 2017-dos mil diecisiete; esto en relación a la obra a realizar, en el predio ubicado en avenida Morones Prieto 1000, Colonia Buenos Aires, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. Lo anterior de acuerdo a lo establecido en el artículo 10, 20 penúltimo párrafo y 91 requisito 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA HOTEL DE 3 ESTRELLAS**, para el predio ubicado en la **AVENIDA IGNACIO MORONES PRIETO S/N COLONIA BUENOS AIRES** e identificado con el número de expediente catastral **15-403-011**, jurisdicción de este Municipio, el cual tiene una superficie de 1,221.069 metros cuadrados, con una construcción existente por demoler de 348.00 metros cuadrados, para posteriormente realizar la construcción nueva de 1,904.30 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:

20A2 Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 y 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

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. 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.

D. 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 construcción conforme



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 50569/2015
EXP. ADM. L-161/2015
Página 7 de 18

a la siguiente clasificación: "...III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años", por lo que al tratarse la presente de una construcción de 1,904.30 metros cuadrados, se le otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS que iniciarán a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma. Así mismo base al segundo párrafo de este artículo, la vigencia para la licencia de demolición es de 01-un año, e iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente previo pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro de un plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización.

E. 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 y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
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 Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

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.

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx
alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

000012

- 9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apege estrictamente 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, matorrales o podarlos.
11. Se entra al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-un año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura a la obra en construcción este clausurada o suspendida de acuerdo a lo señalado en el Artículo 10 y 20 penúltimo párrafo 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 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 por provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación adecuada de estos residuos al proyecto y en caso de 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, sus 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 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.
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.

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.

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

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/381/JUNIO/2015 de fecha 25-veinticinco de Junio 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 cuál es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 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, 101, 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 colindan con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.
7. Deberá respaldar los trabajos para el proceso subsecuente de corte y movimiento de tierras, a lo largo de los límites de colindancia para el área de sótano para bodega. Determinar las medidas preventivas

para evitar dejar sin confinamiento cualquier zona de cimentación en las vecindades, estableciendo tiempos mínimos de exposición de corte que garanticen el menor efecto por excavaciones abiertas. Antes de iniciar con los trabajos de construcción, el Propietario deberá contar con los documentos técnicos que evalúen las características de los materiales de la superficie del suelo, en su caso retirar el total de aquellos de mala calidad y serán remplazados con una plataforma de sustentación y así se define el método de control de calidad, en base a un criterio saludable para el análisis y diseño de terrazas y reconstrucción de suelo sobre los que se apoyara toda la estructura de piso, firmes y pavimentos. Lo anterior con la finalidad de lograr su adecuada ejecución.

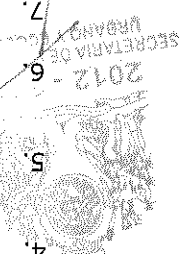
H. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. **Deberá respetar el uso de edificación de Hotel de 3 estrellas en el predio en cuestión.**
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
5. Queda totalmente obligado a mantener en funcionamiento los 11-once cajones de estacionamiento que requiere el proyecto para el giro solicitado, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
6. Deberá mantener físicamente habilitados y en buenas condiciones el área verde (jardín) que presenta en el proyecto.
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. Deberá 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 rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

I. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-159/2015 de fecha 19-diciembre de Mayo 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 construcción.-**
1. 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.
 2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la

P





DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5059/2015
 EXP. ADM. L-161/2015
 Página 11 de 18

- Prevencción y Gestión Integral de los Residuos.
- Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
 - Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
 - 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.
 - Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
 - Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra-fuera de la excavación.
 - Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
 - 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.
 - 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.
 - Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
 - 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.-
Con el fin de promover y fomentar la reducción de emisiones contaminantes y el uso eficiente de los recursos naturales en el diseño y operación de edificaciones, se recomiendan los siguientes criterios de sustentabilidad:

Energía, deberá implementar sistemas para el ahorro de energía eléctrica como el uso de focos ahorradores e instalación de sistemas fotovoltaicos, además de establecer el uso de calentadores solares para la reducción del consumo de gas.

Agua, deberá privilegiar la captación y/o infiltración de aguas pluviales, el tratamiento y el reciclaje de aguas residuales y el ahorro de agua potable (utilizando dispositivos en lavabos, regaderas y tanques ahorradores en las tazas.

Residuos sólidos, deberá implementar un plan de manejo para promover la prevención de la generación y la valorización de los residuos a través de medidas que reduzcan el costo de su administración y sean ambiental, tecnológica, y socialmente eficientes, además, contar con una infraestructura adecuada para el almacenamiento temporal, señalamientos apropiados, mobiliario para el almacenamiento temporal, realizar separación de los residuos valorizables y disposición adecuada.

Palacio Municipal de Monterrey, Área Verde, deberá proveer áreas verdes diseñadas para proporcionar confort y proporcionar la Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

interacción social de acuerdo al género del edificio.

Generales

13. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutive del estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Hotel a ubicarse en Av. Dr. Ignacio Morones Prieto y Calle Aquiles Sedrán" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 621/SPMARN-IA/15).
 14. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes un Estudio Hidráulico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que los escurrimientos externos puedan tener sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes (punto 2 del resolutive).
 15. Deberá realizar las acciones necesarias a efecto de que escurrimientos pluviales se descarguen en las obras de captación pluvial adecuadas a las características del proyecto (punto 1 inciso a del resolutive).
 16. Deberá realizar las acciones necesarias con el fin de evitar afectaciones en el predio en el que se desarrollará el proyecto, aguas abajo o en cualquier inmueble colindante, por el manejo del drenaje pluvial (punto 1 inciso b del resolutive).
 17. En caso de pretender utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia del resolutive ante esta Dependencia (punto 16 del resolutive).
 18. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
 19. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.
- Aspecto Ambiental**
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
2012 - 2015
20. 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 residencial, siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994).
 21. 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.
 22. 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**
23. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
 24. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
 25. 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.
 26. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
 27. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
 28. 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

- 29. Deberá registrarse sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- 30. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 31. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 32. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que 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

- 33. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 34. 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.
- 35. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 36. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 37. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 38. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 04-cuatro 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 las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 08-ocho árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 12-doce árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey

Imagen Urbana

- 39. En caso de anuncio deberá ser 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.

J. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/280/2015, de fecha 08-ocho de Mayo 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 presentada por el solicitante y estudio de impacto vial firmado por el Ingeniero José Federico Lopez Vázquez, 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.

Palacio Municipal de Monterrey

Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx
 alcaldesa@monterrey.gob.mx

- a) Por la Av. Ignacio Morones Prieto deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Por la Calle Aquiles Serdán deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) En las esquinas formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.
- Nota: Se prevé 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 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. Así mismo, se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT-2003. Con respecto a este último, deberá ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey, 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) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionamiento 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) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento deberá contar con un ancho mínimo de 6.00 metros, ya que se propone la entrada y salida vehicular por el mismo punto. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

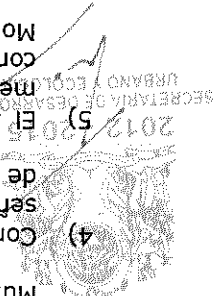
6) Las entradas y salidas vehiculares al predio deberán realizarse de frente, quedando prohibido realizar desplazamientos en reversa al exterior del predio.

7) Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° 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.

8) 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 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.

- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) 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. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. 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.
- 12) El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

K. En cuanto a Geología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G130/2015 de fecha 11-Once de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario y Director Responsable de obra, siendo lo siguiente:

- De acuerdo a los planos y el Estudio presentado, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:
- 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 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.
- Debido a las características del subsuelo se deberán utilizar técnicas enfocadas a la protección y estabilidad de taludes, como lo son: el muro de contención de concreto armado, sistema de anclaje tensados y la técnica de concreto lanzado reforzado con malla.
- La cimentación deberá realizarse en roca sana.
- Se deberán tomar todas las medidas necesarias para contener, reforzar, resguardar y asegurar los taludes resultantes de los trabajos de construcción.
- 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.
- Por ningún motivo quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.
- 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.

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx
alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

000016

- En caso de requerir rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garantizan la estabilidad del inmueble.
- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
- Se recomienda evitar la construcción de jardines interiores sin la colocación de membranas impermeables y drenes, para prevenir disminuir propiedades físicas del subsuelo, mediante su riego.
- Todas las tuberías que transporten 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.
- 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.

- En caso de que se realicen cortes mayores a los 3 metros, con base en el Artículo 58 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se determinará que "los taludes que resulten al realizar actividades constructivas deberán tener como altura límite tres metros. En aquellos que resulten mayores que esta altura se deberán presentar los Estudios Geotécnicos que garanticen su estabilidad y seguridad. Su diseño deberá propiciar su protección mediante técnicas que consideren el análisis topográfico y geotécnico, teniendo en cuenta la orientación del corte de acuerdo a un análisis cinemático del talud, el tipo de suelo y la conservación o regeneración de la capa vegetal".
- Se deberá contar con el Procedimiento de Ejecución de los Trabajos de Excavación detallado, dicho procedimiento deberá contar con la descripción del procedimiento de corte y métodos que garantice la estabilidad de los taludes y de las edificaciones colindantes.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como casas habitación y bardas perimetrales 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.
- Se deberá contar con carta responsiva donde asume la responsabilidad de no existir Riesgo Geológico en el predio, con el fin de asegurar el bienestar de las personas, bienes materiales y la infraestructura urbana.

- Se deberán seguir todas las recomendaciones de los estudios presentados.

L. En cuanto a Hidrología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 141/2015 de fecha 07-siete de Mayo 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: Con base en los planos del proyecto, se deberán seguir los lineamientos y especificaciones técnicas contenidas en ellos para su mejor desempeño en materia de drenaje pluvial.

A) De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

1.- 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 4", 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 desalojo.

2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5059/2015
 EXP. ADM. L-161/2015
 Página 17 de 18

B) 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:

- 1.- Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- 2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- 3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

C) 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.

D) 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.

M. En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con las recomendaciones en materia de prevención de riesgos y de seguridad generales, señaladas por la Dirección de Protección Civil del Estado mediante oficio DPCE-SAE-J/D-020/2015 de fecha 21-veintuno de Enero del 2015-dos mil quince, en relación al proyecto de Instalación del establecimiento, así como también deberá respetar lo establecido en el oficio DPCE-CAE-J/D-177/2015 de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2015-dos mil quince, para la Demolición del inmueble, ubicado en la avenida Morones Prieto esquina con la calle Aquiles Serdán, de la colonia Buenos Aires, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a 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

Palacio Municipal de Monterrey
 Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx
 alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

000017

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 aperibir 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, responsabilidades, 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 el que por sí o por interposición 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, notificándose personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría, comisionándose para tal efecto a los C. C. MARIA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO, Y GRISelda GUADALUPE FIGON GOMEZ.- Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2012 - 2015

TVNB/ mica

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Trine Patricia Hernandez Romero horas del día 04 del mes de agosto del 2015 siendo las

EL C. NOTIFICADOR Trine Patricia Hernandez Romero NOMBRE
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE [Gafete]
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDE LA DILIGENCIA. NOMBRE Trine Patricia Hernandez Romero NOMBRE
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE [Gafete]