

**INSTRUCTIVO**

**C. CESAR GUTIERREZ DAVILA.**  
**CON RIO ORINOCO, No. 113-7,**  
**COLONIA DEL VALLE,**  
**SAN PEDRO GARZA GARCIA, N. L.**  
**P R E S E N T E.-**

***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 13-trece días del mes de Julio del año 2016-dos mil dieciséis.-**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-604/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 08-ocho de Diciembre del 2015-dos mil quince, por el **C. CESAR GUTIERREZ DAVILA**, como propietario del inmueble ubicado en la **AVENIDA ABRAHAM LINCOLN, S/N, FRACCIONAMIENTO REAL CUMBRES 1ER SECTOR SECTOR**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **80-028-033**, acreditándolo mediante Escritura Publica Número 9765-nueve mil setecientos sesenta y cinco, de fecha 31-treinta y uno de Julio del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaria Pública Número 75-setenta y cinco, en ejercicio en éste Municipio; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA ) Y USO DE EDIFICACION PARA 24-VEINTICUATRO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el predio antes citado, el cual tienen una superficie de 2074.81 metros cuadrados, con una construcción existente por demoler de 451.00 metros cuadrados, para posteriormente construir 3926.59 metros cuadrados.

**ANTECEDENTES**

En fecha 24-veinticuatro de Agosto del año 2005-dos mil cinco, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, dentro del expediente administrativo L-467/2005, autorizó las Licencias Municipales de Uso de Suelo, de Construcción (obra nueva) y de Uso de Edificación para Oficinas Administrativas, con una construcción total de 451.49 metros cuadrados, en una superficie de terreno de 1754.70 metros cuadrados, en el predio identificado con número de expediente catastral 80-028-038.

Mediante oficio número 3762/2008/SEDUE de fecha 09-nueve de Diciembre del año 2008-dos mil ocho, dentro del expediente administrativo S-212/2008, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autorizó la FUSION en 01-una porción de los predios siguientes: Predio marcado con el número 33, identificado bajo el número de expediente catastral 80-028-033 con superficie de 116.11 m2, el predio marcado con el número 34, identificado bajo el número de expediente catastral 80-028-034, con una superficie de 102.00 m2 y el predio marcado con el número 35, identificado bajo el número de expediente catastral 80-028-035, con una superficie 102.00 m2, los cuales se fusionan al predio marcado con el número 38, con superficie de 1754.70 m2, identificado bajo el número de expediente catastral 80-028-038 para quedar como sigue: Lote 33 con superficie de 2074.81 m2 ubicado colindante a la Avenida Real Cumbres, dentro del Fraccionamiento Real Cumbres 1er Sector, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente., del Municipio de Monterrey N.L.

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, 137 Fracción I, 191

8. 144

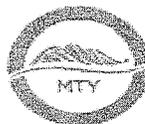


fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 282, 283, 284, 285, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso a), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II puntos 2.3, Fracción II, puntos 3.4 y 3.15, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I y IV, 20, 26 fracción II, 33, 91, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos 86, 89, 90,91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

**II.-** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE**, en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, se considera como **PERMITIDO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: *Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje*".

**III.-** Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo en el plan vigente para el giro de **2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados** son los numerales siguientes: 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, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; que corresponden a: **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda 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 Mercerías, 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 ); **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales** (3.1.1Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurias, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura); **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 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 Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas); 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, y 3.18.10 Centros de educación a distancia.

Handwritten marks: "14" and "8" with lines pointing to the text above.



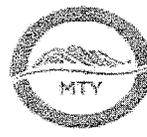
**IV.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 3926.59 metros cuadrados, desplantados en 01-un sótano y 3-tres niveles, conforme a la siguiente distribución de áreas:

	M2 autorizados	M2 por construir	M2 por Demoler	M2 Totales	Comentarios
SOTANO	0.00	1,213.18	0.00	1,213.18	Área de estacionamiento para 35 –cajones, escaleras y elevador
PLANTA BAJA	246.56	905.69	246.56	905.69	Área de Locales comerciales (10-unidades), escaleras ,elevadores y área para estacionamiento con 28-cajones
NIVEL 1	204.93	903.86	204.93	903.86	Área de Locales comerciales (11-unidades), escaleras y elevadores
NIVEL 2	0.00	903.86	0.00	903.86	Área de Locales comerciales(03-unidades) terrazas , escaleras y elevadores
<b>Total</b>	<b>451.49</b>	<b>3,926.59</b>	<b>451.49</b>	<b>3,926.59</b>	<b>LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (24-UNIDADES) CON 63-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.</b>

**V.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 15-quince de Diciembre del 2015-dos mil quince, se hizo constar que la edificación encontrada no tiene uso alguno y se encuentra deshabilitada, la misma si corresponde a lo referido como área por demoler, y aún existe un anuncio panorámico en la propiedad, aun no se inicia con los trabajos de construcción solicitados, ni por demoler y al lote no se da uso alguno, aun no se habilitan las áreas de estacionamiento presentadas.

**VI.-** Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso Corredor de Alto Impacto (CAI) y a la superficie total de 2074.81 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (1556.10 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.65 (1350.10 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10 (20748.10 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.30 veces (2713.41 metros cuadrados, que resulta de restar a la construcción total de 3926.59 metros cuadrados, el área de construcción de estacionamiento subterráneo de 1213.18 metros cuadrados, de acuerdo a lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey); CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (311.22 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.16 (336.01 metros cuadrados); Área Libre de 0.25 (518.70 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.35 (724.71 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximo permitido que es de (+) 12, y el proyecto presenta 03 niveles, considerando el punto más alto del terreno, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del apartado de las notas del artículo 36 y en el primer párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; cumple con la altura máxima para cada nivel de 4.00 metros, ya que el proyecto presenta una altura de 3.15 metros en el nivel de sótano y 3.65 metros en planta baja, niveles 1 y nivel 2.

**VII.-** 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 CUMBRES PONIENTE**, en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**; 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 1201.90 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 60-sesenta cajones, para el área de Almacén, requiere de 01-un cajón por cada 200 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 272.28 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 01-un cajón, de lo anterior resulta la exigencia de un total de 61-sesenta y un cajones, los cuales resuelve con 63-sesenta y tres cajones dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.



**VIII.-** El Patronato de Bomberos de N.L., A.C., Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos en fecha 13-trece de Noviembre de 2015-dos mil quince, otorgó los lineamientos y recomendaciones descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto de LOCALES COMERCIALES Y ESTACIONAMIENTO, acuerdo al **reporte I15-629** y para el proyecto de DEMOLICION TOTAL de acuerdo al **reporte I15-629d** en el inmueble ubicado en la Avenida Lincoln, s/n, esquina con Av. Real Cumbres , Fraccionamiento Real Cumbres.

**IX.-** El interesado acompaña oficio número 1409/SPMARN-IA/15 de fecha 23-veintitres 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 autorizó en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO consistente en la edificación y construcción de un edificio destinado para locales comerciales, a desarrollar en el predio que nos ocupa, con superficie de 2074.81 metros cuadrados, condicionado a cumplir con las medidas de prevención y mitigación descritas en la Manifestación de Impacto ambiental, Modalidad General, así como con los términos y condicionantes descritos en la citada autorización; por lo que en caso de que existan por cumplir lineamientos y/u obligaciones impuestas en materia ambiental, es la citada dependencia Federal 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 resolutivo que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante.

**X.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número LTA-178/2015 de fecha 07-siete de Enero del 2016-dos mil dieciséis, 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, lo anterior considerando el Resolutivo con número de oficio 1409/SPMARN-IA/15 de fecha 23-veintitres 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.

**XI.-** Con base en el artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió el siguiente dictamen conforme a los documentos presentados por el solicitante:

Mediante oficio número **DT/E/722/DICIEMBRE/2015** de fecha **29-veintinueve de Febrero del 2016-dos mil dieciséis**, emitió Dictamen Estructural, mismo que fue elaborado conforme a los documentos, y al Estudio de Memoria de Cálculo realizado por el Ing. Arturo Gómez Rodríguez con cedula N° 1499530, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 19 de Febrero del 2016 anexo al mismo; y al Estudio de Mecánica de suelos elaborado por "ORCCO" Organización Consultiva Para La Construcción, S.A. de C.V. firmado por el Ing. Héctor Reyna Treviño, con cedula N° 2978989 (de fecha de 02 de Diciembre 2015); presentados por el interesado, y en el cual se dictan las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

Mediante oficio número **DT/V/098/2016** de fecha **23-veintitrés de Febrero del 2016-dos mil dieciséis**, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme al **Estudio de Impacto Vial firmado por el Ing. Pablo E. Aneyba López cedula profesional 2014298**, documentos presentados por el solicitante y planos del proyecto, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

Mediante oficio número **DT/G024/2016** de fecha **08-ocho de Febrero del 2016-dos mil dieciséis**, emitió Dictamen Técnico Geológico el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del del Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por "ORCCO, Organización Consultiva para la Construcción, S.A. DE C.V. y realizado por el Ing. Héctor Treviño, con número de Cedula Profesional 2978989.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

Mediante oficio número **DT/H 13/2016** de fecha **16-dieciséis de Febrero del 2016-dos mil dieciséis**, emití Dictamen Técnico Hidrológico el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico elaborado por Consultoría AQUA a través Ing. Raúl Conde Rivera (Cédula N° 1117527) con fecha realización Noviembre del 2015.

**XII.-** En fecha **11-once de Noviembre de 2014-dos mil catorce**, se emite **Alineamiento Vial**, por parte de la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente:

- Para la Av. Abraham Lincoln deberá respetar un ancho total de 62.50 metros, 31.25 medidos desde el eje central de la Avenida hacia el predio.
- Deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 3.00 metros en la esquina.
- En los estudios de vialidad SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**XIII.-** Que 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, respecto a la demolición total a realizar, anexa lo siguiente:

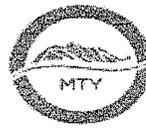
1. Escrito signado por el Director Responsable de la Obra, Arquitecto Luis Gerardo Azcuénaga Rodríguez, con número de cédula profesional 4440298, mediante el cual manifiesta su responsabilidad sobre la demolición total de la Construcción existente en el inmueble y señala el programa de Demolición (secuencia) para ejecutar la demolición de construcción, en relación al inmueble que nos ocupa.
2. Dictamen de Patronato de Bomberos de N.L., A.C., emitido a través de la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos en fecha 13-trece de Noviembre de 2015-dos mil quince, otorgó los lineamientos y recomendaciones descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto de LOCALES COMERCIALES Y ESTACIONAMIENTO, mediante reporte I15-629 y para el proyecto de DEMOLICION TOTAL de acuerdo al reporte I15-629d en el inmueble ubicado en la Avenida Lincoln, s/n, esquina con Av. Real Cumbres, Fraccionamiento Real Cumbres, identificado con número de expediente catastral 80-028-033.
3. Póliza N° 0502-004855-00, expedida por la empresa denominada SEGUROS AFIRME S.A. de C.V. con vigencia desde las 12-doce horas del día 19-diecinueve de Julio del 2016- dos mil dieciséis hasta las 12-doce horas del día 19-diecinueve de Octubre del 2016- dos mil dieciséis.

**XIV.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, el C. Cesar Gutiérrez Davila, Propietario acompaña escrito de fecha 24-veinticuatro de Noviembre del 2015-dos mil quince, dirigido a esta Secretaría, mediante el cual el manifiesta lo siguiente: *"Por este medio, manifiesto a usted mi compromiso de contar con una póliza de seguro con cobertura de daños a terceros, durante el proceso de construcción y un año posterior a su término, para la Edificación con Uso de Comercio y Servicios agrupados que se construirá en el predio ubicado en la Av. Lincoln, Lote 33, Manzana 028, de este Municipio, identificado con número de expediente catastral 80-028-033"*.

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

**ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN las LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA 24-VEINTICUATRO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** en el predio antes citado, que tiene una superficie de 2074.81 metros cuadrados, con una construcción existente por demoler de 451.00 metros cuadrados, para posteriormente construir 3926.59 metros cuadrados.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

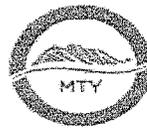
**SEGUNDO.-** El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- A) Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arquitecto Luis Gerardo Azcunaga Rodríguez, con número de cédula profesional 4440298, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 24-veinticuatro de Noviembre del 2015-dos mil quince, además de considerar lo siguiente:**
  - a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
  - b. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
  - c. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15-quinze días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- B) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 último párrafo del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: ..."La vigencia para las licencias de demolición en general, incluida la demolición de bardas, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición) que se autorizan.**
- C) Las obligaciones impuestas que se contienen en la presente resolución se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 3 al 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.**
- D) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina), y el plano relativo 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, y estar a disposición de la autoridad, de acuerdo al artículo 33 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey.**
- E) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "ARTÍCULO 26. La vigencia de las licencias iniciara a partir del día siguiente la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3-tres años;...", por lo anterior, toda vez que se trata de una construcción total de 3926.59 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se autorizan.**
- F) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones:**
  - a) 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.
  - b) 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.
  - c) 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- d) 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.
- e) 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.
- f) **El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.**
- g) El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, así como vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- h) El Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad Estructural que intervienen en este proyecto, quedan obligados a preservar la seguridad de las Construcciones y la de los usuarios de la misma, así como 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, así como también las estipuladas en las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de las publicadas por las organizaciones regionales y nacionales y demás aplicables en la práctica actual de la ingeniería.
- i) **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.**
- j) **El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.**
- k) **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.**
- l) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- m) Se apercibe 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.
- n) 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.
- o) No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
- p) Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
- q) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
- r) 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.

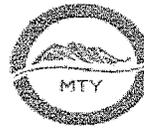
s) Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

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

- a) 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.).
- b) 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.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación para **24-VEINTICUATRO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el predio en cuestión.
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
- e) 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.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública
- g) 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.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 63-sesenta y tres cajones de estacionamiento que presenta el proyecto.
- j) 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.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- m) 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.

**H)** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., emitió documento de fecha 13-trece de Noviembre del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-629d, mediante el cual concluye lo siguiente: "...Después de revisar los planos de construcción proporcionados por Ustedes se determina que deben seguir las recomendaciones emitidas en este reporte I15-629d, para la prevención de incendios y seguridad humana de trabajadores y vecinos de estos inmuebles, Bomberos de Nuevo León considera positivo el proyecto de demolición..."; por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado y actúe en consecuencia, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante.

**I)** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., emitió documento de fecha 13-trece de Noviembre del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-629, mediante el cual concluye lo siguiente: "...Después de revisar los planos de construcción proporcionados por Ustedes y como única condición que se cumplan las recomendaciones emitidas en este reporte I15-629, para



equipar la edificación a la prevención de incendios y seguridad humana, Bomberos de Nuevo León considera positivo el proyecto constructivo..."; por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado y actúe en consecuencia, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante.

**J) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/098/2016 de fecha 23-veintitres de Febrero del 2016, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información, documentación y estudio de impacto vial presentados por el solicitante, 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 Avenida Abraham Lincoln deberá respetar un ancho total de 62.50 metros, 31.25 medidos desde su límite de propiedad hacia el predio.
  - b) Para la avenida Real Cumbres, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - c) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavo mínimo con radio de giro de 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El predio cuenta con afectación vial por la Avenida Abraham Lincoln, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Avenida Abraham Lincoln, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.
3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
4. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
5. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad. de Monterrey vigente.
6. 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.
7. Tomando en cuenta que de acuerdo al Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015, la Avenida Abraham Lincoln es clasificada como una Vialidad Principal queda prohibido resolver en reversa las maniobras vehiculares de salida hacia la mencionada vialidad. Las entradas y salidas vehiculares hacia la Av. Abraham Lincoln deberán ser siempre de frente.  
Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey- Cuando se trate de predios ubicados frente a vialidades principales sin calles laterales, queda prohibido resolver en reversa las maniobras vehiculares de salida. En ningún caso se permitirá resolver entradas vehiculares desde la vía pública de reversa.
8. Con respecto a los cajones propuestos colindantes a la Avenida Real Cumbres, y de acuerdo al mismo Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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

9. Los accesos vehiculares a los cajones y a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
10. El acceso vehicular a las zonas de estacionamiento deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se proponen de doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del reglamento de Zonificación y Usos de Suelo
- Artículo 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00 –tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida ) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00 –seis metros.
11. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al Reglamento de Accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas un diseño con rampas.
12. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de acceso y en las rampas vehiculares.
13. 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.
14. 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.
15. 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 Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
16. Las rampas de acceso al estacionamiento del sótano deberán considerar una transición con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60-tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial, de acuerdo con el artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
17. 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.

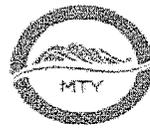
ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún 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 accesos deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se alberga 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.

18. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
19. 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.
20. El Desarrollo queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.



21. El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
  22. Quedan obligados el propietario o propietarios del Desarrollo 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 178/2015 emitido dentro del expediente LTA-554/2015, en fecha 07-siete de Enero del 2016-dos mil dieciséis, por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, 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 Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
  3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
  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.
  7. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
  8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
  9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
  10. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
  11. 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.
  12. 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.
  13. 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.
  14. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición y construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/?p=sima> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
  15. 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.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

16. 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**

17. Deberá cumplirse con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutivo del estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "FORUM LINCOLN" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 1409/SPMARN-IA/15).
18. Deberá cumplirse con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "FORUM LINCOLN".
19. 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, 3.1.13), 3.4.4, 3.4.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.1, 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 3013-2025.
20. En caso de que alguno de los locales comerciales pretenda utilizar sustancias peligrosas, incluyendo combustibles para la preparación de alimentos, el interesado deberá obtener previamente autorización condicionada en materia de riesgo ambiental que emite la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
21. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listado en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solvente, etc.). Productos o actividades que se clasifican como molestas (aquellas que produzcan ruido, vibraciones, olores, etc.).
22. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
23. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o Vibraciones**

24. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
25. Las actividades, los equipos o maquinaria que generen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y/o 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 las 08:00 a las 20:00 horas (horario común para locales comerciales).
26. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientadas 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.
27. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

28. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
29. Queda prohibido la derrama o vertido de materia sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
30. 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.
31. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
32. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

**Emisiones al Aire**

33. En caso de contar con área de preparación de alimentos, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

34. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

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

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

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

38. 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**

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

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

41. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.

42. Deberá instalar contenedores con tapas para almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

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

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

**Reforestación**

45. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-843-15 el cual fue resuelto con la reposición de 04-cuatro árboles nativos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.

46. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 07-siete - 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 31-treinta y un árboles) y debido a que los cajones estarán bajo techo, deberá reponer los 31 árboles a vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición de mano de obra (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**

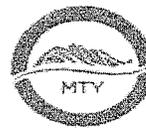
47. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26,27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo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

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

**L) En cuanto a Estructural deberá respetar lo señalado en el oficio DT/E/722/DICIEMBRE/2015 de fecha 29 de Febrero del 2016, realizado por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a 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.

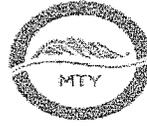
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas 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, 100, 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 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.

**M) En cuanto a Geología deberá respetar lo señalado en el oficio DT/G024/2016 de fecha 08 de Febrero del 2016, realizado por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realizaron los Estudios para verificar las profundidades de excavación, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- El desplante de la cimentación deberá realizarse dentro del estrato competente.
- 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.
- 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.
- 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 los taludes 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.
- 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.
- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
- 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 garanticen la estabilidad del inmueble.
- 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.
- Es importante reportar cualquier variación en los materiales y profundidades de desplante y características, además de tipo de cimentación, a fin de tomar las medidas de diseño y construcción necesarias para asegurar un buen comportamiento geotécnico y estructural del proyecto.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2201/2016  
EXP. ADM. L-604/2015  
Página 15 de 16

- La supervisión geotécnica deberá vigilar las excavaciones, particularmente en las partes adyacentes a construcciones existentes y vialidades, para evitar alterar su estabilidad y afectar negativamente las estructuras, derivados de la falta de presión y confinamiento al remover material e inestabilidad de talud por pendientes pronunciadas y sobrecargas en la corona.
- Se deberá tener especial cuidado con el apuntalamiento adecuado de la excavación proporcionando un área segura a los trabajadores y a las edificaciones colindantes. Las estructuras de retención se deberán diseñar de igual manera para los empujes críticos creados por la masa de suelo, tomando en cuenta la posible injerencia del nivel freático, cuando se requiera.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones del Estudio presentado.

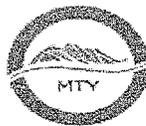
**N) En cuanto a Hidrología deberá respetar lo señalado en el oficio DT/H 13/2016 de fecha 16 de Febrero del 2016, realizado por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

- Los escurrimientos generados por la azotea del nuevo proyecto se deberán desalojar a través de bajantes pluviales de PVC de 4", y dichas azoteas deberán de contar con una pendiente mínima del 2.0 %
- 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 apegue 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.
- 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 hidráulicas marcadas en el proyecto, 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.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones del Estudio presentado.

**Ñ) Deberá respetar lo indicado en el oficio No. 1409/SPMARN- IA/15 de fecha 23 de Septiembre del 2015, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, en donde autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental el Proyecto consistente en la construcción y operación de una plaza comercial de tres niveles, contando el primero con 10-diez locales, un área de estacionamiento con 28- cajones, área de ascensor con escaleras, áreas verdes y vialidades, el segundo nivel con un total de 11-once locales comerciales y el tercer nivel con un total de 3-tres locales comerciales y zonas con terrazas, señalando que contará con un sótano de estacionamiento con 34 cajones, 7 - bodegas y dos áreas de instalaciones, en una superficie de 2,074.81- siete mil sesenta y cuatro punto cincuenta y cuatro metros cuadrados ubicado en el Fraccionamiento Real de Cumbres Primer Sector, colindando al Norte con la Avenida Abraham Lincoln, al este con la calle Real de Cumbres y al Sur con la calle Bugambilias, en el Municipio de Monterrey N.L.; por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

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

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



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

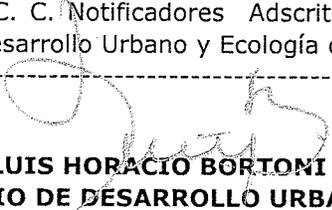
OFICIO No. SEDUE 2201/2016  
EXP. ADM. L-604/2015  
Página 16 de 16

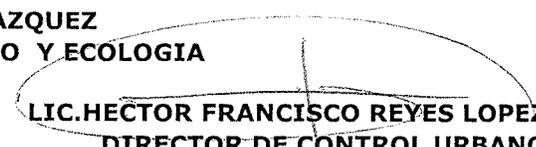
**QUINTO:** La Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo al artículos 285 y 296 de la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

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 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 apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----

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

  
**LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LOPEZ**  
**DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS / emmb / gfm

Lo que notifico a Usted, por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ y ser \_\_\_\_\_, siendo las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año 20\_\_\_\_.

EL C. NOTIFICADOR  
Nombre \_\_\_\_\_  
Firma \_\_\_\_\_  
Credencial Oficial No. \_\_\_\_\_

EL C. NOTIFICADO  
Nombre \_\_\_\_\_  
Firma \_\_\_\_\_