



**I N S T R U C T I V O**

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD  
DENOMINADA "ABRACASA DESARROLLOS" S.A. DE C.V.  
CON DOMICILIO EN LA AVENIDA CHURUBUSCO  
No. 400-D, COLONIA FIERRO  
MONTERREY, 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 08-ocho días del mes de Julio del año 2016-dos mil dieciséis-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-304/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 13-trece de Julio del 2015-dos mil quince, por el C. **BRAULIO CAMPOS GONZÁLEZ**, en su carácter de Apoderado Legal de la Sociedad denominada **"ABRACASA DESARROLLOS" S.A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad y existencia legal de dicha sociedad mediante Escritura Pública Número 25,791-veinticinco mil setecientos noventa y uno, de fecha 29-veintinueve de Julio del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA PASEO DEL ACUEDUCTO S/N**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **37-080-031**; acompañando copia simple de la Escritura Pública Número 3,800-tres mil ochocientos, de fecha 01-un día del mes de Septiembre del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; así como también presenta escrito de fecha 17-diecisiete de Noviembre del 2009-dos mil nueve dirigido al Registrador Publico de la Propiedad y del Comercio en el cual establece la corrección de los rumbos del Bien Inmueble, ratificado ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, tomándose razón del mismo bajo el Acta número 18,910-dieciocho mil novecientos diez, de fecha 17-diecisiete de Noviembre del 2009-dos mil nueve; solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización para la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR (32-TREINTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 5,709.68 metros cuadrados, de los cuales únicamente 4,739.03 metros cuadrados son por aprobar, y el resto de la superficie, es decir, 970.65 metros cuadrados quedará como cesión de área municipal; con una construcción total de 10,370.27 metros cuadrados de obra nueva y una barda de 437.00 metros lineales.

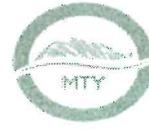
**A N T E C E D E N T E S**

1. Mediante oficio No. SEDUE 2835/2013 de fecha 30-treinta de Septiembre del 2013-dos mil trece, dentro del expediente Administrativo L-314/2013, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, autoriza la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE);** ABARROTÉS, FRUTERÍA Y MISCELÁNEAS; CARNICERÍAS, TORTILLERÍAS Y PANADERÍAS; ACCESORIOS Y REGALOS; ARTÍCULOS DEPORTIVOS; COMPUTACIÓN, INGENIERÍA, DIBUJO Y ARTÍCULOS FOTOGRÁFICOS Y

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

Handwritten notes: 'x', '4', '7144', '8.'





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

CINEMATOGRAFICOS; DULCERÍAS; FARMACIAS, HERBARIOS Y BOTICAS; FLORERÍAS Y ARREGLOS FLORALES;; JOYERÍAS Y RELOJERÍAS; LIBRERÍAS, REVISTERÍAS Y PAPELERÍAS; MARCOS Y MOLDURAS, ESPEJOS Y LUNAS MERCERÍAS; ÓPTICAS; PRENDAS DE VESTIR, PIELES Y ACCESORIOS, CALZADO; TELAS, ALFOMBRAS Y CORTINAS; VENTA DE AGUA PURIFICADA; **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS;** TIENDAS DE CONVENIENCIA; AGENCIAS DE VIAJES; ALQUILER DE ROPA; CERRAJERÍAS; CIBERCAFÉS; ESTUDIOS FOTOGRAFICOS; PELUQUERÍA, ESTÉTICAS Y SALAS DE BELLEZA; MAQUILA Y PLOTTEO DE PLANOS Y CENTROS DE COPIADO; RESTAURANTES, CAFÉS Y FONDAS; VIDEO CLUBES; BANCOS, CAJA DE AHORROS Y SERVICIOS FINANCIEROS; CASAS DE BOLSA, CASAS DE CAMBIO, CASAS DE EMPEÑO, CASAS DE PRÉSTAMO, SEGUROS, ARRENDADORAS Y AFIANZADORAS; OFICINAS ADMINISTRATIVAS, DE PROFESIONISTAS; CASSETAS DE VIGILANCIA; ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS; CONSULTORIOS DENTALES, PSICOLÓGICOS, MEDICO TRADICIONAL Y ALTERNATIVOS; Y ESTRUCTURAS DE ANUNCIOS CON UN PESO INFERIOR A LOS 1000 KG., para el predio ubicado en la CALLE PASEO DEL ACUEDUCTO S/N, jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral 37-080-031, con una superficie total de terreno de 5,709.68 metros cuadrados.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

**CONSIDERANDO**

**I.-** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones 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, 295, 296, 359 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 g), 11, 12 fracción I y II, 13, 14 fracciones I punto 1.1 y II punto 2.3, artículo 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 73, 100, 102, 103, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 49, 50, 52, 53, 54, 58, 94, 95, 96 y 152 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 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

**II.-** Ahora bien, tomando en cuenta que el predio que nos ocupa se encuentra fuera de un fraccionamiento autorizado, y que en el presente caso se solicita uso habitacional y comercial, predominando el uso habitacional, aplica la obligación establecida dentro de la autorización emitida en fecha 30-treinta de Septiembre del 2013-dos mil trece, mediante oficio número SEDUE 2835/2013, dentro del expediente administrativo L-314/2013, en la cual se indica que deberá cumplir con lo establecido en el **Artículo 203**, inciso a) de la **Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León**, que señala lo siguiente: *"En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente: a) Los predios habitacionales, cederán el 17%-diecisiete por ciento del área vendible, o 22 veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.* En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)





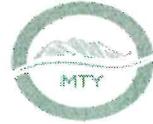
de 300-trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente. Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, ésta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, éste deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes; Ahora bien, con respecto de lo anterior, considerando la superficie de área vendible de 5,709.68 metros cuadrados, donde el 17% correspondiente a dicha superficie es de 970.6456 metros cuadrados a ceder; o 22 metros cuadrados por unidad de vivienda, siendo 32 viviendas por 22 metros cuadrados, arrojan 704.00 metros cuadrados a ceder; de lo anterior es evidente que resulta mayor lo correspondiente al 17% de la superficie de área vendible, siendo 970.6456 metros cuadrados a ceder; **por lo cual el proyecto presentado señala el Polígono de Área Municipal a ceder de 970.65 metros cuadrados, mismos que son indicados en el plano del proyecto 1 de 6, que forma parte de la presente resolución, misma que deberá quedar debidamente registrada a favor del Municipio de Monterrey ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (IRCNL).**

**III.-** Que de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio No. SEDUE 2835/2013 de fecha 30-treinta de Septiembre del 2013-dos mil trece, dentro del expediente Administrativo L-314/2013, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización para Licencia de Uso de Suelo para diversos giros entre ellos el de Multifamiliar (2 o más viviendas por lote) y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados; conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el inmueble en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN SUR, en el DISTRITO URBANO SATÉLITE,** y en una zona clasificada como **CB-COMERCIO DE BARRIO;** lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "*QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación*", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su Artículo Tercero Transitorio, que establece: "*ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento*", por lo que resulta procedente la autorización de la presente solicitud, toda vez que cumple con los lineamientos urbanísticos que le fueron fijados, los cuales analizados con la superficie del inmueble de 4,739.03 metros cuadrados, que resulta de restar de la superficie total (5,709.68 metros cuadrados), la superficie a ceder de acuerdo a lo establecido en el Artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado (970.65 metros cuadrados), se satisfacen de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** (3,791.22 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.50 (2,371.38 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.00 veces** (9,478.06 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.98 veces (9,387.13 metros cuadrados); tomando en cuenta lo establecido en el Artículo 36 de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica que "Para calcular el CUS no se contabilizaran los estacionamientos subterráneos", por lo tanto, de la construcción total de 10,370.27 metros cuadrados, se descontaron 983.14 metros cuadrados que corresponden al estacionamiento subterráneo, resultando los 9,387.13 metros cuadrados citados; un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 (473.90 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.19 (878.16 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.20 (947.81 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.50 (2,367.65 metros cuadrados).

En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros, señalándose un máximo de 04 niveles, ahora bien, tomando en cuenta lo establecido en el Artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de

Handwritten notes: '1', '4', '8', '4' in various colors.





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

Suelo del Municipio de Monterrey, el número de niveles máximos permitidos se contabilizará partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo, por lo que el predio cuenta con 4 niveles, cumpliendo así con dicha exigencia, con una altura máxima por nivel de 3.45 metros.

En cuanto a la densidad, esta fue dada mediante la autorización descrita en el apartado de antecedentes de esta resolución, la cual le corresponde una densidad 56 viviendas por hectárea resultando un total de 32-treinta y dos viviendas las máximas requeridas, solicitando 32-treinta y dos viviendas para este predio, cumpliendo así con dicho requerimiento, en el entendido de que no deberá incrementar dicho número.

**IV.-** Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 para el giro de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** son los siguientes: 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cybercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías; 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; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia.

**V.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 10,370.27 metros cuadrados, conforme a la siguiente tabla:

	Por Construir	Total	Desglose de Áreas
Sótano 2	1,231.84 m <sup>2</sup>	1,231.84 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores, Baños, Gimnasio, Área Infantil y Salón Multiusos.
Sótano 1	1,983.14 m <sup>2</sup>	1,983.14 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores, Cuarto de Máquinas y 64-sesenta y cuatro Cajones de Estacionamiento Techado.
P. B.	1,869.22 m <sup>2</sup>	1,869.22 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores, 08-ocho Departamentos, cada uno con: Cocina, Comedor, Sala, Lavandería y 02-dos Recamaras, 07-Siete Locales Comerciales y 32-treinta y dos Cajones de Estacionamiento.
1 Nivel	1,869.22 m <sup>2</sup>	1,869.22 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores, 08-ocho Departamentos, cada uno con: Cocina, Comedor, Sala, Lavandería y 02-dos Recamaras y 08-Ocho Locales Comerciales.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

<b>2 Nivel</b>	<b>1,298.40 m2</b>	<b>1,298.40 m2</b>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores y 08-ocho Departamentos, cada uno con: Cocina, Comedor, Sala, Lavandería y 02-dos Recamaras.
<b>3 Nivel</b>	<b>1,266.06 m2</b>	<b>1,266.06 m2</b>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores y 08-ocho Departamentos, planta baja cada uno con: Cocina, Comedor, Sala, Lavandería y 01-una Recamara.
<b>4 Nivel</b>	<b>852.39 m2</b>	<b>852.39 m2</b>	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras, Elevadores y 08-ocho Departamentos, planta alta cada uno con Escaleras, Baños y 02-dos Recamaras.
<b>Total</b>	<b>10,370.27 m2</b>	<b>10,370.27 m2</b>	

**VI.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida acorde al plan antes citado, en lo que respecta a los predios ubicados en el Distrito Urbano Satélite, conforme a lo siguiente:

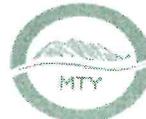
Giro	1 Cajón p/cada		Estacionamiento		Soluciona con:		Opinión
	Cantidad	Unidad	Proyecto	Requiere	Predio	96.00	
Multifamiliar	2.30	Viv.	32 viviendas	74	Predio	96.00	Si Cumple
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	20.00	M2	381.15 m2	19.00			
Requiere			<b>93.00</b>				

**VII.-** De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 15-quince de Julio del 2015-dos mil quince, se pudo constatar que el estado actual del predio es baldío. Sin uso.

**VIII.-** El Patronato de Bomberos de Nuevo León, Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, emitió escrito de fecha 1-uno de Julio del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-312, para multifamiliar con estacionamiento y edificio de locales comerciales con estacionamiento, mediante el cual emitió las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la Avenida Acueducto s/n, e identificado con el número de expediente catastral 37-080-031, en el Municipio de Monterrey, N.L., y el 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.

**IX.-** El interesado acompaña oficio número 1104/SPMARN-IA/15 de fecha 03-tres de Agosto 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 consistente en la construcción de un edificio de 4-cuatro niveles y 2-dos sótanos para el establecimiento de un desarrollo multifamiliar de 32-treinta y dos departamentos y servicios agrupados, además de un edificio de 2-dos niveles para 15-locales comerciales y estacionamiento, en un predio con superficie 5,709.68 metros cuadrados del cual solo se autorizaran 2,502.49 metros cuadrados, a desarrollarse en un predio con expediente catastral 37-080-031, ubicado en la Avenida Paseo del Acueducto s/n, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, **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.**

**X.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-335/2015, de fecha 14-catorce de Agosto del 2015-dos mil quince, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2148/2016  
EXP. ADM. L-304/2015  
Página 6 de 24

actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

**XI.-** Además presenta Lineamientos Ecológicos para el permiso de Desmonte, otorgados por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría bajo el Expediente PDE-000900-15, Oficio No: 6031/15-DIEC-SEDUE, de fecha 28-veintiocho de Agosto del 2015-dos mil quince y notificado al interesado el día 15-quince de Septiembre del 2015-dos mil quince, en dichos lineamientos se establece que deberá respetar 1-un Nogal de 20 centímetros de diámetro que se encuentra en el predio colindante al límite de propiedad y que no interfiere con el proyecto de construcción, por lo que queda prohibido realizar daños, poda o derribo, así como también, deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa de cuatro anacahuitas, cinco huizaches, dos hierba del potro, dos pirul, dos sombrillas japonesas y dos leucaenas que interfieren con el proyecto de construcción, la cantidad de 106-ciento seis árboles nativos de la siguiente especie: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Reama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetro de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Los cuales fueron debidamente compensados de acuerdo a la Factura 525, de fecha 03-tres de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitida por el vivero denominado "VIVERO GAVA".

**XII.-** Que por oficio número 139.003.03.0710/15 de fecha 31-treinta y uno de Julio del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente número 16.139.24S.711.5.243/2015, por la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en respuesta a la solicitud de lineamientos ambientales que presentara la empresa denominada "ABRACASA DESARROLLOS" S.A. DE C.V., para un predio con superficie de 5,709.68 metros cuadrados, ubicado en la Avenida Paseo del Acueducto s/n en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, le 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, II 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 promovente requiere presentar ante el Espacio 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 promover la vegetación nativa existente..."**

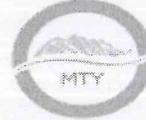
**"....En caso de no estar en los supuestos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5º inciso O) Fracción I de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental la promovente 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 con fecha 14-catorce de Agosto del 2015-dos mil quince, recibido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en fecha 17-dieciséis de Agosto del 2015-dos mil quince, por medio del cual manifiesta los siguientes: **"...se concluye, que el predio ubicado en la calle Av. Paseo del Acueducto lote 31, manzana 080, región 37, ubicado entre el fraccionamiento Bosques de Satélite y Campestre Mederos en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, no corresponda a predio forestal o preferentemente forestal, es decir, no se encuentra dentro de los supuestos del Art. 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, artículo 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5to. Inciso O) Fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental". Por lo cual queda bajo su estricta responsabilidad, que en caso de que existan por cumplir lineamientos y obligaciones en**

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

Handwritten notes and signatures in blue and purple ink.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**términos que en materia ambiental, es dicha 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.**

**XIII.-** Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VII del citado Reglamento, y de acuerdo a las características de la construcción la misma es clasificada como (4 c), acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural de fecha 8-ocho de Mayo del 2015-dos mil quince, realizado por la empresa denominada "SALINAS CONSULTORES" a través del Ingeniero Civil Raúl Salinas Jiménez, con cédula profesional 69635, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Riesgo e Impacto Hidrológico de fecha 12-doce de Septiembre del 2014-dos mil catorce, elaborado por el Ing. Justino Cesar González Álvarez con cedula profesional 483113.
- Estudio de Riesgo e Impacto Hidrológico de fecha 21-veintiuno de Abril del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por el Ing. Justino Cesar González Álvarez con cedula profesional 483113.
- Estudio Geológico elaborado por el Ing. Tomas Gerardo Hinojosa Rodríguez con cedula profesional 138920, así como también carta responsiva de fecha 12-doce de junio del 2016-dos mil dieciséis, en la cual establece que no existe riesgo geológico.
- Estudio Geotécnico - Geológico así como de mecánica de suelos, de fecha 06-seis de Octubre del 2009-dos mil nueve, elaborado por la Facultad de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Nuevo León, a través del Ing. Santiago Salazar Salinas, jefe de departamento de Geotecnia.
- Estudio de Impacto Vial elaborado por "DYVIAL" CENTRO DE DISEÑO Y MANTENIMIENTO VIAL Y URBANO, de fecha 26-veintiséis de Enero del 2014-dos mil catorce, firmado por el Ingeniero Melchor Tapia González con cedula profesional 1203607 y 5259913.

**XIV.-** Acompaña escrito de fecha 10-diez de Julio del 2015-dos mil quince, mediante el cual el Ingeniero Braulio Campos González con cedula Profesional 653765, se manifiesta como Director Responsable de Obra para la construcción de Multifamiliar y Locales Comerciales, en el predio identificado con el número de expediente catastral 37-080-031.

**XV.-** De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo, siendo los siguientes:

- Oficio número DT/E/427/JULIO/2015 de fecha 17-dieciséis de Agosto del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo, demás documentos y estudios aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

8. H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2016-04-08



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2148/2016  
EXP. ADM. L-304/2015  
Página 8 de 24

- Oficio número DT/V/488/2015 de fecha 24-veinticuatro de Julio del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial firmado por la Ingeniero Melchor Tapia González, presentados por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.
- Oficio No. DT/H 076/2016 de fecha 25-veinticinco de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el estudio Hidrológico - Hidráulico, en materia de drenaje pluvial, condicionado a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.
- Oficio número DPTDU/G113/2016 de fecha 23-veintitrés de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme a los planos y Estudio Geotécnico-Geológico, Estudio Geológico y Carta Responsiva presentados por el solicitante; otorgando el visto bueno para dicho estudio, siempre y cuando se cumpla con las obligaciones y lineamientos considerados en el cuerpo del presente dictamen, con el fin de garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas.

**XVI.-** Que mediante oficio No. 211/SDU/15 de fecha 09-nueve de Diciembre del 2015-dos mil quince, la Subsecretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, con respecto a la Licencia de Uso de Edificación y Construcción (obra nueva) para Locales Comerciales y de Servicios agrupados y Multifamiliar de 32 Departamentos, el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del estado de Nuevo León emitió las medidas de mitigación que se deberán respetar para dicho proyecto ubicado en la Av. Paseo del Acueducto s/n identificado con el expediente catastral 37-080-031, Delegación Sur, de este Municipio de Monterrey, N. L.

**XVII.-** En fecha 28-veintiocho de Agosto del 2013-dos mil trece, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces denominada Dirección de Proyectos y Planeación Urbana adscrita a esta Secretaría, para el predio identificado catastralmente con el número 37-080-031, el cual indican lo siguiente: a) Para la Avenida Acueducto deberá respetar el paramento de las colonias colindantes, respetando un ancho mínimo de 42.00 metros; b) Para las calles Canal de la Mancha y Canal de Kiel deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. 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.

**XVIII.-** Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 penúltimo párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito de fecha 10-diez de Julio del 2015-dos mil quince, a través del cual manifiesta lo siguiente: *"Por medio de la presente hago de su conocimiento que yo Ing. Braulio Campos González con No. de cedula Profesional 653765, me comprometo a tener una póliza de seguro de responsabilidad civil vigente durante el tiempo de construcción de la obra..."*

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

**ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR (32-TREINTA Y**

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

*Handwritten signatures and stamps:*  
 - Blue stamp: "MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN" with "SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA" and "DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO".  
 - Blue signature: "CP".  
 - Yellow signature: "Mty".  
 - Purple signature: "S".



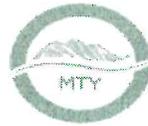
**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**DOS UNIDADES DE VIVIENDA) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS,** para el predio ubicado en la **AVENIDA PASEO DEL ACUEDUCTO S/N,** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **37-080-031,** respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 5,709.68 metros cuadrados, de los cuales únicamente 4,739.03 metros cuadrados son por aprobar, y el resto de la superficie, es decir, 970.65 metros cuadrados quedará como cesión de área municipal; con una construcción total de 10,370.27 metros cuadrados de obra nueva y una barda de 437.00 metros lineales.

**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. 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 6 al 6 de 6), 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. Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad, Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 Fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a lo siguiente: III.- Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción -03-Tres años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 10,370.27 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.**
- D. 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. Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes, y sábado de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
  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.

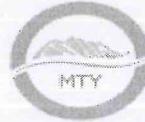
Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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 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.
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 3<sup>a</sup>, 3b, 4<sup>a</sup>, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4<sup>a</sup>, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se apercibe 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, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se 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.
14. 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.
15. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

**E. 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 profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas**



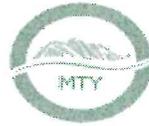
**que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . . ". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).**

**F. 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 de **VIVIENDA MULTIFAMILIAR (32-TREINTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA) Y 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 93-noventa y tres cajones de estacionamiento que requiere como mínimo 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.

**G. Mediante oficio número DT/V/488/2015 de fecha 24-veinticuatro de Julio del 2015-dos mil quince, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia de viabilidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:**

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2148/2016  
EXP. ADM. L-304/2015  
Página 12 de 24

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.
  - a) Para la Av. Acueducto deberá respetar el paramento de las colonias colindantes, respetando un ancho mínimo de 42.00 metros.
  - b) Para la calle Canal de la Mancha deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - c) Para la calle Canal de Kiel deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se indica que las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Se podrán aceptar hasta un 25 % del requerimiento de cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros como mínimo.
- 4) 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.
- 5) Deberá señalizar de manera clara los cajones de estacionamiento correspondientes al multifamiliar, señalando en cada cajón ya sea mediante señalamiento vertical o sobre la superficie de rodamiento, a qué departamento corresponden.
- 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) El acceso vehicular deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros, de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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.

- 8) 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.
- 9) Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de la rampa, como en los estacionamientos ubicados en el sótano. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

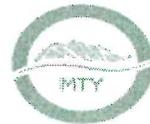
- 10) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación sobre la superficie de rodamiento, tanto en los pasillos de circulación como en las rampas vehiculares. Así mismo, deberá indicarse mediante señalamientos o letreros los sentidos de circulación en las rampas.
- 11) Deberá de contar con buena iluminación a toda hora en todos los niveles de estacionamiento.
- 12) 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.
- 13) 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.*

- 14) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- 15) 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.
- 16) El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario 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.
- 17) 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.

Respecto a éste punto, tomando en cuenta la propuesta de acceso presentada en el Estudio de impacto Vial, así como la infraestructura necesaria para hacer funcional los accesos vehiculares al Desarrollo, el proyecto quedará condicionado a realizar la habilitación (pavimentación) de la lateral de la Av. Acueducto en el tramo colindante al predio. Así mismo, deberá presentar a revisión la propuesta de incorporación al cuerpo principal de la Av. Acueducto ante la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para su revisión y en su caso aprobación.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2148/2016  
EXP. ADM. L-304/2015  
Página 14 de 24

**H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/427/JULIO/2015 de fecha 17-diecisiete de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería 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 contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

**I. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G113/2016 de fecha 23-veintitrés de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:**

De acuerdo a los planos y los Estudios presentados, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural 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.
- En todo momento deberá evitarse construir o cimentar sobre material de relleno o escombros con condiciones inestables o de baja resistencia así como evitar sobrecargas en el terreno o exceder las recomendaciones del diseño estructural de la construcción.

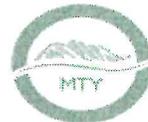
Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

- 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.
- Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.
- 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.
- 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.
- Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de Mecánica de Suelos.
- **De acuerdo a la carta responsiva presentada en donde se indica que "En el Estudio Geológico presentado se tenía en cuenta cortes de terreno de hasta 4.20m., por cambio de proyecto y por así convenir a nuestros intereses, se van a realizar rellenos en el terreno natural en lugar de los cortes", por lo tanto queda bajo total y absoluta responsabilidad del Representante legal Lic. Enrique Alberto Ayala García.**
- **Se deberá contar con el Procedimiento de Ejecución de los Trabajos de Relleno detallado, dicho procedimiento deberá contar con planos a escala donde se represente y describa el procedimiento de relleno y estabilización que garantice la seguridad, lo anterior con sus respectiva carta responsiva firmada por el Asesor Geotécnico.**
- **Con base en el Artículo 13 y 14 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, el Estudio Geotécnico-Geológico deberá tener todas las hojas firmadas por el asesor geotécnico responsable.**

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

**J. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 076/2016 de fecha 25-veinticinco de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:**

Con base en los planos del proyecto y al estudio Hidrológico - Hidráulico presentado a esta dependencia, se deberán seguir los lineamientos y especificaciones técnicas contenidas en ellos para su mejor desempeño en materia de drenaje pluvial.

**A) Estudio realizado por el Ing. Justino Cesar González Álvarez con No. de cedula profesional 211438, donde se observa lo siguiente:**

- B) Riesgo Hidrológico (por cuenca externa) en este punto, de acuerdo a la ubicación del lote este, efectivamente es cruzado por una fluente del arroyo los Elizondo, a pesar de que conforme se fue dando el crecimiento y desarrollo urbano se fue perdiendo el sentido de los escurrimientos y sumado a lo anterior la autoridad municipal ha construido obras hidráulicas de canalización para el manejo de las aguas pluviales en la zona, en estas condiciones el riesgo hidrológico por cuenca externa se manejara con una obra hidráulica de canalización.
- C) Se delimito el are de la cuenca del tributario del Arroyo Los Elizondo hasta el Sitio de cruce con la calle Acueducto, se determinaron las características fisiográficas, se calcularon los gastos máximos asociados a frecuencias de 20, 50, 100, 100 y 500 años.
- D) Dado que la pendiente de las vialidades en el predio permite el manejo de los escurrimientos en forma controlada, y por otra parte el impacto hidrológico es mínimo esto, asegura un buen manejo de las aguas pluviales. Para mayor seguridad, se recomienda mantener una limpieza en todo el frente de la vialidad fundamentalmente para evitar problemas de acumulación de material de arrastre.
- E) En las vialidades se tienen provistas de cunetas para el desalojo de las aguas de lluvia.
- F) La revisión de las condiciones hidrológicas da como resultado que el terreno objeto de este estudio **no está expuesto a riesgo hidrológico** de acuerdo a el tipo de obra que se tienen contemplada para manejar en forma segura los escurrimientos, a las pendientes de las calles, ubicación y condiciones topográficas de la zona y vecindad del predio en estudio, así como por la infraestructura pluvial que en su momento la autoridad de Obras Públicas ha dispuesto para manejar las aguas pluviales en la zona.
- G) El terreno objeto de este estudio, por su ubicación y dimensiones del mismo, no provoca ni altera las condiciones pluviales en el área y en la infraestructura pluvial existente, el impacto hidrológico del predio es mínimo.
- H) En la zona y área colindante al terreno motivo de este estudio, se observó en la visita de campo, que existen obras de infraestructura pluvial, a fin de manejar al agua que se genera en las cuencas respectivas del lugar.
- I) En la vialidad se cuenta con cunetas para el manejo de las aguas superficiales.
- J) Por otra parte, el agua que se genere por el área de la vialidad frente al lote, escurrirá de manera superficial, debido a que la pendiente de la calle es descendente. También, en la vialidad, el bombeo se

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

8.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2148/2016  
EXP. ADM. L-304/2015  
Página 17 de 24

da hacia las cunetas, a fin de que el agua fluya por o entre el cordón de la calle, quizás como, una medida de protección puede ser recomendable que los cordones de banqueteta se reconstruyan con una altura de 20 cms, en el frente del lote esto da una mayor capacidad hidráulica a la vialidad.

K) Del análisis de capacidad hidráulica para el manejo de los escurrimientos se desprende que si se piensa conducir el gasto que corresponde a un periodo de retorno TR=100 años,  $Q=10.0 \text{ m}^3/\text{seg.}$ , puede ser manejado de la siguiente forma:

- Con un ducto con un diámetro de 1.50 m. que da un gasto de  $12.2 \text{ m}^3/\text{seg.}$
- Con un ducto con un diámetro de 1.20 m. que da un gasto de  $6.8 \text{ m}^3/\text{seg.}$  y el resto ser manejado por la calle canal de Kiel, o sea  $3.2 \text{ m}^3/\text{seg.}$  la capacidad hidráulica de la vialidad tiene capacidad sobrada para manejar un gasto de esta magnitud.

L) Si se piensa en un ducto abierto de forma rectangular, puede ser manejado de la siguiente forma:

- Con una sección de  $2.00 \times 1.00$  que da un gasto de  $12.9 \text{ m}^3/\text{seg.}$
- Con una sección de  $1.50 \times 1.00$  que da un gasto de  $8.8 \text{ m}^3/\text{seg.}$  y el resto ser manejado por la calle Canal de Kiel, o sea  $1.20 \text{ m}^3/\text{seg.}$ , la capacidad hidráulica de la vialidad tiene capacidad sobrada para manejar un gasto de esta magnitud.

M) De acuerdo a los resultados del estudio de riesgo e impacto hidrológico, se concluye que no existe ni existirá riesgo hidrológico dada la zona donde se pretende la construcción del desarrollo, lo anterior se garantiza, si se toman las medidas de seguridad y seguimiento de los procesos constructivos y las recomendaciones que se listan dentro del documento.

**Deberá apegarse a los lineamientos marcados por el Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey:**

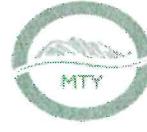
De acuerdo a los planos presentados, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

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" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior 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.

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 retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

- 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.

Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme al artículo 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción, sin perjuicio de las sanciones que determine la Ley y de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran, esto conforme al artículo 12 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

Además, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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.

Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros y riesgos hidrometeorológicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), se ubica en una zona de encharcamiento en donde el agua no tiene salida natural, por lo cual se deberán seguir las recomendaciones del estudio presentado.

De acuerdo al oficio No. 5577/2015/SEDUE con fecha del 2 de octubre del 2015 el cual se envió a la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, en el cual se solicita información de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, la clasificación de

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

riesgo, describiendo si se encuentra en zona de riesgo alto y/o Riesgo muy alto, según sea el caso, y se emita dictamen de las medidas de mitigación aplicables del Consejo Técnico Geológico o Hidrometeorológico. Lo anterior conservando lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Así mismo, en respuesta al oficio No. 5577/2015/SEDUE, se presenta el oficio No. 211/SDU/15 con fecha 9 de diciembre del 2015 firmado por el Arq. José Luis Ortiz Duran Salinas, Secretario de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado, informa que, una vez analizada la documentación que integra el expediente 10/SDU-CTGH/15 relativo al proyecto de Licencia de Uso de Suelo de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Multifamiliar de 32 Departamentos; el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, acuerda las siguientes medidas de mitigación:

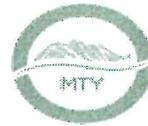
1. Que el particular a través de la autoridad competente cumpla en términos del artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, con el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
2. Que el particular presente el análisis hidrológico considerando lluvias máximas por la ubicación del predio.
3. Que en el estudio se determine como se maneja de forma racional y sustentable los escurrimientos pluviales, mediante técnicas hidráulicas, pudiendo ser a través de pozos de absorción o canalizando los escurrimientos pluviales hacia el parque hundido.

Haciendo revisión de los documentos presentados, se puede decir que la solución pluvial propuesta es adecuada, siempre y cuando cumplan con lo estipulado en el oficio No. 211/SDU/15 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, no se tienen observaciones del Estudio Hidrológico - Hidráulico presentado, se considera pertinente proceder con los tramites siempre y cuando se cumpla con lo anterior mencionado.

**K. En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio LTA-335/2015, de fecha 14-catorce de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

**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 construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y a través 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).



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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 explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. 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.
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 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 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.
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.-**

**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.





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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.

Área verde, deberá proveer áreas verdes diseñadas para proporcionar confort y proporcionar la interacción social de acuerdo al género del edificio.

**Generales**

17. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Conjunto Habitacional y de Servicios Comerciales Acueducto**" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 1104/SPMARN-IA/15).
18. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Conjunto Habitacional y de Servicios Comerciales Acueducto**".
19. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes el 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 1 del resolutivo).
20. 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 resolutivo ante esta Dependencia.
21. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025.
22. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
23. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

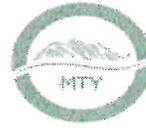
**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o Vibraciones**

24. 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 (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.



Handwritten notes and signatures in purple ink, including the letters 'sk', 'A', 'M', and 'S.'.



## DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

25. 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.
26. 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

27. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
28. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
29. 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.
30. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
31. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
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.

### Contaminación del Agua

33. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
34. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
35. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
36. 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

37. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
38. 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.
39. 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.
40. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
41. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

### Reforestación

42. Deberá realizar el trámite del permiso de desmonte ante esta dependencia.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
AV. IGNACIO ZARAGOZA NO. 1000 SUR, CENTRO, CP 64000, MONTERREY, NUEVO LEÓN  
2015-2018



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

43. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 19-diecinueve 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 48-cuarenta y ocho árboles), y debido a que 75 de los 96 cajones estarán bajo techo, deberá arborizar en total 29-veininueve árboles y reponer a vivero municipal 38-treinta y ocho árboles de las características arriba mencionas además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición por mano de obra, en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

**Imagen Urbana**

44. 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.

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

**L. Deberá cumplir con las recomendaciones y medidas de prevención en el diseño y construcción del proyecto, señaladas en el escrito de fecha 1-uno de Julio del 2015-dos mil quince, dentro del reporte número I15-312, emitido por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., lo anterior en relación al inmueble que nos ocupa, ubicado en la Avenida Acueducto s/n, e identificado con el número de expediente catastral 37-080-031, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, quedando 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 dichas 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.

**QUINTO:** Las Licencias de 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 siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Se hace del conocimiento del interesado, que a fin de que surta efecto la presente autorización, deberá dar aviso a la Oficina de Catastro del Estado e inscribir el plano que en el presente acto se autoriza, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, teniendo un plazo prudente de 130-ciento treinta días hábiles a partir de su expedición.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

EL AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2016

88.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**SÉPTIMO:** 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.

**OCTAVO:** 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 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.

**NOVENO:** 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. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS / AEDC/ mica / jerc

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Julio Cesar Cleto Morales siendo las \_\_\_\_\_ horas del día Julio del 2016.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Angelita Nuñez

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Julio Cesar Cleto Morales

FIRMA \_\_\_\_\_  
NO. DE GAFETE 2144

FIRMA \_\_\_\_\_