



26 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4173/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000106/16

## INSTRUCTIVO

**AL C. YAMAL TOPALIAN RIVAS.  
DOMICILIO CALLE DEL AGUA No.12  
FRACCIONAMIENTO OLINCA VALLE  
PONIENTE, SANTA CATARINA, N. L.**

Presente. -

**La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:**

-En Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiseis días del mes de Enero del año 2017-dos mil diecisiete. **VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000106/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 29-veintinueve de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, por el **C. YAMAL TOPALIAN RIVAS**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la calle **LARRALDE (ANTES PROLONGACION MODESTO ARREOLA No.246, 246-1, 246-2, 246-3**, en la **COLONIA CHEPE VERA** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **11-127-020**, acreditándolo mediante la Escritura Pública Número 1,490-mil cuatrocientos noventa, de fecha 14-catorce de Febrero del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe de la Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 108-ciento ocho, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, quien pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (AMPLIACION Y DEMOLICION PARCIAL) Y USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (2-DOS DEPARTAMENTOS) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS previamente autorizadas**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 700.77 metros cuadrados, con una construcción de 1,897.88 metros cuadrados previamente autorizados (de los cuales solo se construyeron 1,877.83 metros cuadrados), 17.50 metros cuadrados son por demoler y 28.77 metros cuadrados son por construir, generando un total de 1,889.10 metros cuadrados y una barda por construir de 87.10 metros lineales con una altura de 2.00 metros.

## ANTECEDENTES

El solicitante anexa copia simple de Cartulina, de fecha 09-nueve de Junio del 2014-dos mil catorce, mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizo la Demolición Total, de 526.00 metros cuadrados por medio del expediente TM-000142-14, en la calle Larralde No.246, Colonia Chepe Vera, con una superficie de 700.77 metros cuadrados.

El solicitante anexa copia simple de Instructivo, Plano y Cartulina, de fecha 13-trece de Abril del 2015-dos mil quince, por medio del cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizo las



26 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4173/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000106/16

Licencias de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y de Uso de Edificación para Oficinas Administrativas, por oficio No.4034/SEDUE/2015, bajo el expediente L-486/2014, en la calle Larralde No.246, Colonia Chepe Vera, con una superficie de 700.77 metros cuadrados, con una construcción total de 1,694.51 metros cuadrados.

El solicitante anexa copia simple de Instructivo, Planos y Cartulina, de fecha 09-nueve de Octubre del 2015-dos mil quince, por medio del cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizo las Licencias de Uso de Suelo (Ampliación) de Construcción (Regularización y Ampliación) y de Uso de Edificación para Vivienda Multifamiliar con Oficinas Administrativas, previamente Autorizadas, por oficio No. 5636/SEDUE/2015, bajo el expediente L-335/2015, en la calle Larralde No.246, Colonia Chepe Vera, con una superficie de 700.77 metros cuadrados, y una construcción total de 1,897.88 metros cuadrados.

### **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 II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, Fracción II, 288 Fracciones I a VI, 290, 291, 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 1 inciso b), 11, 12 Fracción II y III, 13, 14 fracción I punto 1.1 y fracción III punto 3.9, 15 Fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 73, 102, 103, 139, 157, 158, 159, 160, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3, Fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 17, 18 Fracción I, 20, 26 Fracción III 94, 95, 96, 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, en donde la Zona es Clasificada como **(HM)-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, en el cual los usos solicitados para **1.1.2 MULTIFAMILIAR** y **3.9.4 Oficinas Administrativas** son



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

26 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4173/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000106/16

considerados como **PERMITIDOS**; siendo importante mencionar que el inmueble que nos ocupa, cuenta con autorizaciones, mismas que fueron descritas en el apartado de los antecedentes de esta resolución, los cuales le generan un derecho reconocido a su favor, mismo que quedo consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio 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 cualquier otro derecho adquirido que haya obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", aso como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Usos 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", se resolverá el presente tramite.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,889.10 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	Autorizada	Áreas Existente Autorizada	Por Demoler	Por Construir	Total	Desglose de Áreas
SOTANOS	511.25 m <sup>2</sup>	503.60 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	503.60 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Cuarto de Máquinas, Elevadores, Bodega, Área de Aseo, Cuarto de Máquinas, Escaleras, Área Jardinada y 15-quince Cajones de Estacionamiento Techado.
P. B.	422.18 m <sup>2</sup>	421.90 m <sup>2</sup>	8.75 m <sup>2</sup>	9.25 m <sup>2</sup>	422.40 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras, Elevadores, Baños, Oficinas, Área Jardinada, 05-cinco Cajones de Estacionamiento sin Techar y 03-tres Cajones de Estacionamiento Techado.
1 Nivel	422.18 m <sup>2</sup>	421.90 m <sup>2</sup>	8.75 m <sup>2</sup>	9.25 m <sup>2</sup>	422.40 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras, Elevadores, Baños y Oficinas.
2 Nivel	422.18 m <sup>2</sup>	412.10 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	8.40 m <sup>2</sup>	420.50 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras, Elevadores, Baños y Oficinas.
3 Nivel	120.09 m <sup>2</sup>	118.33 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	1.87 m <sup>2</sup>	120.20 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras, Elevadores y 2- Departamentos.
<b>Total</b>	<b>1,897.88 m<sup>2</sup></b>	<b>1,877.83 m<sup>2</sup></b>	<b>17.50 m<sup>2</sup></b>	<b>28.77 m<sup>2</sup></b>	<b>1,889.10 m<sup>2</sup></b>	



26 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4173/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000106/16

IV.- Que de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo de las notas, del apartado de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, vigente y de acuerdo a la superficie del predio que nos ocupa que es de 700.77 m<sup>2</sup>, señala para el mismo los siguientes: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (525.58 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.74 (518.10 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.00 veces** (1,401.54 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.97 (1,385.50 metros cuadrados (siendo importante señalar que dicha cantidad se genera considerando lo señalado por el plan anteriormente citado que indica lo siguiente: "Para calcular el CUS no se contabilizarán los estacionamientos subterráneos.", lo anterior, toda vez que el proyecto presenta 503.60 metros cuadrados de estacionamiento cubierto en sótano, que se descuenta del total de la superficie del CUS; **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.13** (91.10 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.133 (93.30 metros cuadrados); y **Área Libre** de **0.25** (175.19 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.26 (182.67 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 04-cuatro niveles y el proyecto presenta 05-cinco niveles, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 3.40 metros por nivel.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto de edificación solicitado cumple, ya que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispedo:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 23 cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Oficinas	30.00	M2	533.0 0	18 cajones	SOLUCIONA CON: 23 cajones	OPINIÓN CUMPLE
Multifamiliar	2.3	VIVIENDA	2	5 cajones		
REQUIERE UN TOTAL	23- CAJONES					

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento, no se ve alterado con la modificación al proyecto y la ampliación pretendidos, toda vez que el requerimiento de los mismos, se tomó en base a la unidad básica de servicio efectiva de las actividades solicitadas, y requiere de 23-veintitres cajones tal y como se señala en el cuadro inmediato anterior, los cuales soluciona en el interior del predio.

*[Handwritten signature]*



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

26 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4173/2017

**ASUNTO: Expediente Administrativo L-000106/16**

**VI.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 05 de Mayo del 2016, se hizo constar que: "el predio se encuentra en proceso de construcción, sótano y 3-tres niveles, en etapa de losa 3er nivel", "el proyecto coincide con el plano entregado para inspección", "no existen obstáculos para los cajones de estacionamiento".

**VII.-** El interesado acompaña documento de fecha 23-veintitres de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del Reporte número I15-354, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar para el proyecto de Multifamiliares y Oficinas Administrativas, en relación al predio ubicado en la calle Larralde No246, Col. Chepe Vera e identificados con el número de Expediente Catastral (70)11-127-020, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.

**VIII.-** El interesado acompaña oficio número 1142/SPMARN-IA/16 de fecha 02-dos de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo León, mediante el cual regularizo de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO consistente en la preparación del sitio y construcción para un edificio de oficinas y departamentos, denominado "Edificio Chepe Vera", en un predio con superficie de 700.77 metros cuadrados, ubicado sobre la calle Larralde No246, Col. Chepe Vera en el municipio de Monterrey, Nuevo León, **señalándole obligaciones y condicionantes a cumplir 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 y en su caso la aplicación de las soluciones correspondientes para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutive aportado en su momento por el interesado.**

**IX.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 4378/2016 dentro del expediente LTA-000480/2016 de fecha 10-diez de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

**X.-** Además presenta Lineamientos Ecológicos para el permiso de Desmonte, otorgados por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaria bajo el Oficio No. 2785/16-DIEC-SEDUE de fecha 10 de Agosto del 2016, dentro del expediente administrativo PDE-000760-16, emite lineamientos Ecológicos en relación al Permiso de Desmonte para el predio que ocupa identificado con el



26 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4173/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000106/16

expediente catastral 11-127-020, considerando un área total terreno de 700.77 metros cuadrados, el cual no requirió la reposición de arbolados.

**XI.-** Acompaña escrito de fecha de Enero del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual el Arq. Juan Pablo Sheridan Riquelme, con cédula profesional 4481631, se manifiesta como Director Responsable de la Obra y Asesor en Diseño Urbano y Arquitectónico del proyecto a realizarse la calle Larralde No246, Col. Chepe Vera e identificados con el número de Expediente Catastral (70)11-127-020, en el Municipio de Monterrey N.L.

**XII.-** Acompaña escrito de fecha de Enero del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual el Arq. Juan Pablo Sheridan Riquelme, con cédula profesional 4481631, respecto a la secuencia de Demolición del proyecto a realizarse en la calle Larralde No. 246, Colonia Chepe Vera e identificado con el número de Expediente Catastral (70)11-127-020, en el Municipio de Monterrey N.L., haciéndose responsable de la misma.

**XIII.-** De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes

- Mediante oficio número DPT/E/097/MARZO/2016 de fecha 26 de Abril del 2016, emitió Dictamen; se emitió Dictamen Técnico Estructural el cual fue realizado conforme a plano y Memoria de Calculo realizada por el Ing. Manuel Jezzini González con número de Cedula Profesional 518012 como Asesor en seguridad Estructural.
- Mediante oficio número DPTDU/V/182/2016 de fecha 18 de Abril del 2016, emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, así como el estudio de impacto vial realizado por Pablo Ernesto Aneyba López con número de cedula profesional 2014298, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en la presente Resolución.
- Mediante oficio número DPTDT/G203/2016 de fecha 04 de Noviembre del 2016, se emitió Dictamen Técnico Geológico el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos, estudio de Riesgos e Impacto Geológico y el Estudio de Estabilidad de Taludes elaborado por "LCS LABORATORIO DE CONCRETOS Y SUELOS".
- Mediante oficio No. DT/H060/2016 de fecha 22-veintidos de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el Estudio Hidrológico, realizado y firmado por el Ingeniero Manuel Jezzini González (cedula 518012),



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

26 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4173/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000106/16

condicionado a garantizar la operacionality y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.

**XIV.-** En fecha 13-trece de Enero del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente respecto al predio ubicado en la calle Larralde No 246, Colonia Chepe Vera e identificados con el número de Expediente Catastral (70)11-127-020, que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación para la Calle Larralde deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

**XV.- El interesado anexa Póliza de Responsabilidad Civil de fecha 26 de Enero del 2016, No.EC36000524, asegurados por ABA SEGUROS, para los trabajos de Demolición y Construcción en el predio que se encuentra ubicado en la Larralde (antes prolongación Modesto Arreola N° 246, Colonia Chepe Vera e identificados con el número de Expediente Catastral (70)11-127-020.**

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 **AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (AMPLIACION Y DEMOLICION PARCIAL) Y USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (02-DOS DEPARTAMENTOS) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS previamente autorizadas**, en la calle Larralde No. 246, 246-1, 246-2, 246-3, en la Colonia Chepe Vera de esta Ciudad e identificado con el de Expediente Catastral No. (70)11-127-020, el cual tiene una superficie de 700.77 metros cuadrados, con una construcción de 1897.88 metros cuadrados previamente autorizados (de los cuales solo se construyeron 1,877.83 metros cuadrados), y se autorizan 17.50 metros cuadrados por demoler (respecto a un área no autorizada) y 28.77 metros cuadrados son por construir generando un total de 1,889.10 metros cuadrados y una barda por construir de 87.10 metros lineales con una altura de 2.00 metros.

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

- A) Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arq. Juan Pablo Sheridan Riquelme, con cédula profesional 4481631, y del cual se manifiesta como



26 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4173/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000106/16

**responsable mediante escrito de Enero del 2017-dos mil diecisiete, además de considerar lo siguiente:**

- a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- b. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- c. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 – quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- B) 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 I 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 la siguiente clasificación: Fracción I.- Hasta 250.00 metros cuadrados de construcción- 1-un año. Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 28.77 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 1-UN AÑO para realizar las obras de construcción que se le autorizan, y de conformidad con lo establecido en el último párrafo de la Reforma por Modificación, Adición o Derogación del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: “La vigencia para las licencias en general incluida la demolición de bardas, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización”. Por lo anterior, toda vez que se trata de una DEMOLICIÓN PARCIAL, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras que se autorizan.**
- c) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 1, 2 de 2 y 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- d) 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 fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo

*J. S. P.*



26 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4173/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000106/16

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).

**E) En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Multifamiliar y Oficinas Administrativas** en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. No podrá utilizar el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **23-veintitrés cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto.
7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **91.10 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
8. 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.
9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
10. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
11. 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.
12. **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 Auditoria 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.**



26 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4173/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000106/16

13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

F) Deberá dar cumplimiento a lo señalado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. mediante Dictamen con oficio número, de Reporte I15-354 de fecha 23-veintitres de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos en el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar para el proyecto de Multifamiliares y Oficinas Administrativas, en relación al predio ubicado en la calle Larralde No246, Col. Chepe Vera e identificados con el número de Expediente Catastral (70)11-127-020, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.

G) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/097/MARZO/2016 de fecha 26-veintiseis de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos 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.

26 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4173/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000106/16

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 apege 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.
- H) **En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/182/2016 de fecha 18-dieciocho de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Estudio de Impacto Vial, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:**
1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
    - a. Para la calle Larralde deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  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. De acuerdo con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Así mismo se deberá disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
  4. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
  5. Los cajones deberán estar señalizados de manera clara indicando a que departamento u oficina corresponden, con el fin de evitar que personas ajenas hagan uso de ellos.



26 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4173/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000106/16

6. Los accesos vehiculares a los cajones y a la zona de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y a la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijo, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

7. El acceso vehicular al estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros debido a que se proponen de doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

8. Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de acceso y en las rampas vehiculares.

9. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90º con respecto al mismo pasillo, como la presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

10. 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 Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

12. Las rampas de acceso al estacionamiento del sótano deberán considerar una tensión con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60-tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial, de acuerdo con el artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

13. El Desarrollo no deberá contar con sistemas para el control de accesos ya que el estacionamiento 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

J. S. R.



26 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4173/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000106/16

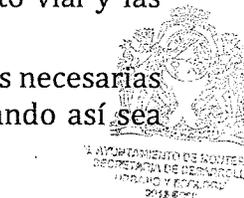
tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud 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.
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 Desarrollador queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que genera el Desarrollo en su etapa de construcción.
17. 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 en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
18. El propietario o propietarios del Desarrollo quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

1) **En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 4378/2016 dentro del expediente LTA-000480/2016 de fecha 10-diez de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

**Durante la etapa de demolición y ampliación. -**

1. El horario de las actividades de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
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 17:00 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



26 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4173/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000106/16

Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).

5. Deberá minimizar las emisiones a la atmosfera generadas por la maquinaria 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 NO,-041-SEMARNAT-2006.
6. En caso de que los residuos de construcción sobrepasen los 80 m3 deberán ingresar un Plan de Manejo ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado y presentar copia ante esta dependencia (NOM.161-SEMARNAT-2011).
7. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaria de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
8. 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.
9. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitoréar 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/ser-vicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
14. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
15. 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**



26 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4173/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000106/16

**de los recursos naturales en el diseño y operación de edificaciones, se recomiendan los siguientes criterios de sustentabilidad:**

16. 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.
17. Aguas, 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).
18. 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 eficiente, además, contar con una infraestructura adecuada para el almacenamiento temporal, señalamientos apropiados, mobiliario para el almacenamiento temporal a realizar separaciones de los residuos valorizables y disposición adecuada.
19. Área Verde, deberá promover áreas verdes diseñadas para proporcionar confort y proporcionar la interacción social de acuerdo al género del edificio.

**Generales**

20. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuesta en el ~~resolutivo del~~ estudio del Manifiesto del Impacto Ambiental del proyecto denominado "Edificio Chepe Vera" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo Leon (Oficio Num.1142/SPMARN-IA/16).
21. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuesta en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado.
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. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
25. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).
26. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.,



26 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4173/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000106/16

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.

27. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, música en vivo, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

#### **Contaminación del Suelo**

28. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
29. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
30. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
31. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
32. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
33. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

#### **Emisiones al Aire**

34. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

35. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
36. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
37. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
38. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

#### **Manejo de Residuos Sólidos**

39. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
40. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.



*J. S. 19*

26 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4173/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000106/16

41. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
42. 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.
43. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
44. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

45. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-085-16 el cual no requirió reposición de arbolado.
46. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos 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 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 12-doce árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 12-doce árboles de las características arriba mencionada (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey..

#### Imagen Urbana

47. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
48. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

j) **En materia de Geología deberá respetar lo señalado en el oficio DT/G203/2016 de fecha 04 de Noviembre del 2016, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

#### Artículo 52.

- En excavaciones al límite de propiedad, o colindancia, en donde exista construcción del vecino, se tomarán las precauciones debidas tales como: Apuntalamiento, tabla-estacado, excavación por tramos y vaciado de los mismos en secciones o cualquier otro medio que garantice que la construcción colindante no sufrirá deterioro alguno; y,

26 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4173/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000106/16

- Las construcciones en colindancia con otros predios, deberán de protegerse por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura y otros materiales.

#### Artículo 53.

- Los proyectos de construcción deberán desarrollarse en forma escalonada respetando el desnivel de sus propios predios, para evitar riesgos mayores que ocasionan los deslaves naturales, quedando prohibido realizar excavaciones que pongan en peligro la estabilidad de muros separadores o edificaciones aledañas.
- Para evitar riesgos con los muros de contención, se podrán habilitar plataformas jardín de concreto reforzadas y así eliminar el relleno.

#### Artículo 54.

- El propietario o poseedor del predio que realice muros de contención o retranca para retener en su predio las aguas y los objetos que arrastre, deberá construirlos de manera que no aumente el riesgo natural de deslave del relleno y su acumulación hidráulica, construyendo dicho muro bajo estrictas normas de ingeniería que garanticen la estabilidad del mismo.

#### Artículo 55.

- En los casos en que haya que hacer muro de contención, se le deberán dejar vertedores de demasía, y respiraderos suficientes para evitar la acumulación de presión hidrostática. El paso del agua hacia el predio inferior no deberá evitarse y si ocasiona daños deberán ser exigidos mediante las acciones legales correspondientes.

#### Artículo 56.

- En el caso de que el propietario o poseedor del predio inferior, corte el terreno para nivelarlo, ese corte deberá de ser protegido con un muro de contención que soporte el empuje del terreno en la misma área del corte, en la inteligencia de que lo hará bajo su propio riesgo y responsabilidad, por los daños que pueda ocasionar al predio o edificación del lote superior.

#### Artículo 57.

- Las alturas de los muros de contención no deberán exceder de 3.50 m.

#### Artículo 59.

- Toda construcción se soportará en cimentación calculada por un Asesor en seguridad estructural, debiendo protegerse el suelo de soporte contra intemperismo, socavación, arrastre por flujo de agua, falla por capacidad de carga o asentamientos diferenciales.
- Se deberá garantizar la estabilidad de la estructura, sin causar daños a la propia cimentación, a la superestructura e instalaciones, ni a elementos no estructurales y acabados, construcciones contiguas o infraestructura. El interesado deberá incluir las medidas de seguridad correspondientes para evitar daños a terceros.

26 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4173/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000106/16

En este caso, para la evaluación de los estados límite de servicio a considerar en el diseño de la excavación, se tomarán en cuenta los movimientos del terreno debido al bombeo.

k) **En materia de Hidrología deberá respetar lo señalado en el oficio DT/H 060/2016 de fecha 22 de Marzo del 2016, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

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.

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

26 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4173/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000106/16

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 apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas 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.

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2017

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), el predio en estudio, se ubica en una zona de Riesgo hidrológico por lo que deberá seguir las recomendaciones establecidas en el Estudio Hidrológico - Hidráulico, así como el cumplimiento de los lineamientos establecidos en el presente dictamen, basado en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey.

- l) Deberá cumplir con lo señalado en la Autorización en Materia de Impacto Ambiental mediante el oficio número 1142/SPMARN-IA/16 de fecha 02-dos de Septiembre 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo



SECRETARÍA DE

# DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

26 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4173/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000106/16

León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO consistente en la regularización denominado "Edificio Chepe Vera", en un predio con superficie de 700.77 metros cuadrados, ubicado sobre la calle Larralde No246, Col. Chepe Vera en el municipio de Monterrey, Nuevo León, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo que será a esa dependencia estatal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

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

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente



26 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4173/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000106/16

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

**OCTAVO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando los firman el C. C Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano 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 / sefv

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ siendo las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE \_\_\_\_\_

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_