

08 de Febrero de 2017  
No. de Oficio: SEDUE 4274/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000161-16

**ACUERDO**

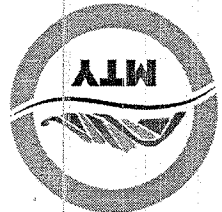
En Monterrey, Nuevo León, a los 8-ochos días del mes de Febrero del año 2017-dos mil diecisiete.-----

**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000161/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 18-dieciocho de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, por el **C. ANTONIO ATILANO CHAVARRIA LOPEZ** en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad denominada "INMOBILIARIA GALDA", S.A. DE C.V., acreditando su personalidad y la existencia legal de la citada sociedad con Escritura Pública número 3,480-tres mil cuatrocientos ochenta, de fecha 7-siete de junio del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Ricardo Pedraza Rodríguez, Titular de la Notaría Pública número 2-dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, ubicado en la calle **PLATON SANCHEZ S/N ESQUINA CON WASHINGTON ZONA CENTRO**, en la jurisdicción de este municipio, identificado con el número de expediente catastral **05-018-001**, acreditándolo mediante Escritura Pública número 4,194-cuatro mil ciento noventa y cuatro de fecha 29-veintinueve de julio de 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Ricardo Pedraza Rodríguez, Titular de la Notaría Pública número 2-dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA 20-VEINTE VIVIENDAS MULTIFAMILIAR, FARMACIA, BANCO Y TIENDA DE CONVENIENCIA**, en el predio antes citado, con una superficie total de 1,300.00 metros cuadrados; y una construcción total de 4,899.25 metros cuadrados de obra nueva.

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 y 361 de la Ley de Desarrollo



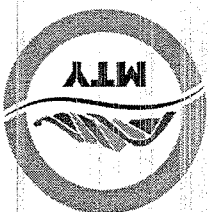
Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracción I, 13, 14 fracción II punto 2.3, Artículo 15 fracción I y II, 16, 19 fracciones I, II, III y IV 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 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 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 26 fracción III, 33, 34, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, 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 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una Zona Clasificada como **CCU-CORREDOR CULTURAL**, donde los usos solicitados para **1.1.2 MULTIFAMILIAR, 2.2.8 FARMACIA Y 3.9.1 BANCO** se consideran como **PERMITIDOS**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje. Y donde el uso solicitado para **2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA** se considera como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "**ARTÍCULO 137**. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: II.- **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de esta autoridad permitan en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El cumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes."...



III.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: I **Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mt quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente a Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU), Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

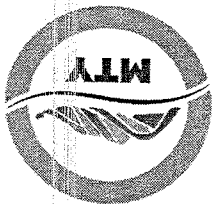
IV.- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme a dicho Plan, el uso solicitado de **Tienda de Conveniencia** es considerado como condicionado y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como CCU-Corredor Cultural, por lo tanto le son aplicables únicamente los Requerimientos II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio N° 4645/2016, dentro del dictamen LTA-000585/2016 de fecha 5-cinco de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros, los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, con oficio número DPTDU/V/204/2016 de fecha 29-veintinueve de Abril del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial,



considerando la información y plano de proyecto presentados por el solicitante, señalando además ciertas recomendaciones y obligaciones, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió reporte número 113-146, de fecha 19-diciembre de julio del año 2013-dos mil trece, mediante el cual señala los lineamientos en materia de protección civil para un Templo Religioso, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 4,899.25 metros cuadrados conforme a la siguiente tabla:

Por Construir	Total	Desglose de Areas
Sótano 2	875.60 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Rampa, Escaleras, Elevador y 13-trece Cajones de Estacionamiento y Fosa.
Sótano 1	652.44 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Rampa, Escaleras, Elevador y 10-diez Cajones de Estacionamiento y Cisterna.
P. B.	596.02 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Recepción, Vestibulo, Farmacia, Banco, Tienda de Conveniencia, Almacén, Pasillo de Servicio, Escaleras y Elevadores, Archivo, Sala de Juntas, Bodega, Baños, Cubo de Instalaciones, Rampa, y 13-trece Cajones de Estacionamiento.
1º Nivel	390.99 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Escalera, Elevadores, Gimnasio, Area de Juegos, Baños y Area de Lockers.
2º Nivel	390.99 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Escalera, Elevador, Cuarto de Juegos Niños, Cuarto de Juegos Adultos, Baños y Terrazas.
3º Nivel	390.99 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Escalera, Elevador, 4-cuatro departamentos cada uno con: Acceso, Sala, Comedor, Terraza, Cocina, Lavandería, Baños y 01-una Recamarera.
4º Nivel	390.99 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Escalera, Elevador, 4-cuatro departamentos cada uno con: Acceso, Sala, Comedor, Terraza, Cocina, Lavandería, Baños y 01-una Recamarera.
5º Nivel	390.99 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Escalera, Elevador, 4-cuatro departamentos cada uno con: Acceso, Sala, Comedor, Terraza, Cocina, Lavandería, Baños y 01-una Recamarera.
6º Nivel	390.99 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Escalera, Elevador, 4-cuatro departamentos cada uno con: Acceso, Sala, Comedor, Terraza, Cocina, Lavandería, Baños y 01-una Recamarera.
7º Nivel	390.99 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Escalera, Elevador, 4-cuatro departamentos cada uno con: Acceso, Sala, Comedor, Terraza, Cocina,
<b>Total</b>	<b>4,899.25 m2</b>	



	Azotea	4,899.25 m2	Total
Lavandería, Baños y 01-una Recamara.	38.25 m2	4,899.25 m2	
Cuenta con las siguientes áreas: Escalera y Elevador.			

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 1,330.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COI** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (1,064.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.66 (877.25 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) Libre, y el proyecto presenta 2.53 (3,371.21 metros cuadrados), el cual se tomara en cuenta del punto más alto del terreno hacia arriba; **Area Libre** de 0.20 (266.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.34 (452.75 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Area Verde) de 0.10 (133.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.12 (161.70 metros cuadrados). Número de niveles máximos: 12(+), y el proyecto presenta 8-ocho niveles, con una altura máxima de 4.00 metros la cual se cumple ya que la altura máxima presentada es de 4.00 metros.

VII.- Que de acuerdo al Cuadro de Densidades, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se encuentra en un Corredor Cultural, donde se permiten **150 viviendas por hectárea** (1-una vivienda por cada 66.66 metros cuadrados); ahora bien de acuerdo a la superficie por aprobar del predio de 1,330.00 metros cuadrados, es factible desarrollar como máximo permitido las 20-veinte viviendas solicitadas.

VIII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro, de acuerdo a la siguiente tabla:

Giro	Cantidad	Unidad	Estacionamiento		Opción
			1 Cajón/cada	Estacionamiento	
Multifamiliar	1.00	Viv.	20.00	20	Si Cumple
Farmacia	35.00	M2	29.14	0.83=1	
Clínica de Convalecencia	25.00	M2	29.14	1.16=1	
Banco	15.00	M2	22.75	1.52=2	
Requiere			24		
			Total	36	36

IX.- Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 08-ocho de Abril del 2016-dos mil dieciséis, al momento de la visita el predio se encuentra baldío y sin uso.



X.- La Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos, emitió oficio de fecha 19- diecinueve de julio del 2013-dos mil trece, dentro del Reporte número 113-146, para la construcción de un área de 4,302.22 metros cuadrados, mediante el cual emitió las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la calle Washington esquina con Platon Sanchez, Zona Centro, 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.

XI.- La Dirección de Protección Civil del estado de Nuevo León, emitió oficio de fecha 13-trece de Agosto del 2013-dos mil trece, dentro del Oficio número DPCE-SAE-I/D-256/2013, mediante el cual emitió las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la calle Washington esquina con Platon Sanchez, Zona Centro, Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 05-018-001, 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.

XII.- El interesado acompaña escrito con número de oficio DOCINL-260/15 de fecha 14-catorce de Diciembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Delegación del Centro INAH N.L. (Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León), dirigido a esta Secretaría en relación al inmueble ubicado en la calle Platon Sanchez esquina Washington, identificado con el número de expediente catastral 05-018-001 mediante el cual señala lo siguiente: "el PREDIO que se presenta anteriormente se emitió el oficio 070/2012 y el 113/2015, donde se indica que era catalogado y protegido por este instituto, pero por las fuertes lluvias del 2010 que cayeron en la ciudad se derrumbó casi en su totalidad, y se permitió su demolición. Y nuestra opinión técnica es que el proyecto de las fachadas se integre al contexto de la zona como el proyecto presentado. Los trabajos solicitados que son: CONSTRUCCION DE OBRA NUEVA Y USO DE SUELO...";

XIII.- El interesado acompaña escrito con número de oficio ZPSL-004/2016 de fecha 29-veintinueve de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucia, en donde establece que deberá cumplir con los lineamientos establecidos en dicho oficio.

XIV.- Que por oficio número 139.003.03.0587/15 de fecha 24-veinticuatro de Junio del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente número 16.139.24S.711.5.204/2015, por la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en



un predio con superficie de 1,330.74 m2, en el que proyecta la construcción de Multifamiliar (20 Departamentos), Banco Tienda de conveniencia y Farmacia, ubicado en la calle Platon Sanchez esquina Washington S/N, en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, y que en lo siguiente se transcribe: "Y manifiesta bajo protesta de decir verdad lo siguiente: Que considera que su predio no aplica dentro de los supuestos del artículo 7 de la LGDFS, Artículos 28 fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Por lo tanto, acuso recibo a su escrito, señalando que de acuerdo con lo antes manifestado por la promotente, la misma no requiere de la presentación de una Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular ni una solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo. Sin embargo, se le señala que las acciones a emprender por la promotente, se encuentran bajo la estricta responsabilidad de la misma."

XV.- La Dirección de Ecología, mediante oficio N° 4645/2016 dentro del dictamen LTA-000585/2016, de fecha 05-cinco de Diciembre 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.

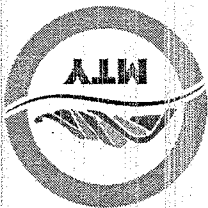
XVI.- Que el interesado dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en relación al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y acorde a lo señalado en el artículo 3 fracción VI de dicho Reglamento, considerando las características de la construcción, la misma es clasificada como (4 b), acompaña lo siguiente: Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por el Ingeniero Carlos Alberto Ojeda Rico, con cédula profesional 4392113, manifestándose como responsable de dicha memoria mediante escrito anexo al mismo; de igual manera acompaña el Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha de 24 Mayo del 2016, elaborado por la empresa "Estudio y Control del Noreste", S.A DE C.V., a través del Ingeniero Ernesto Monstváis, con cédula profesional 5204881.

XVII.- Acompaña escrito de fecha de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Arquitecto Juan Francisco Diaz Cardenas, con cédula profesional 2709326, manifiesta ser Director Responsable de Obra (Obra Nueva), para la construcción de un inmueble, el mismo que se encuentra ubicado en la calle Platon Sanchez esquina con Washington, Zona Centro, en Monterrey, N.L.

XVIII.- En base en el artículo 97 Fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes

• Mediante oficio número DPT/E/171/JUNIO/2016 de fecha 10-diez de Junio del 2016-dos mil dieciséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen Técnico





Estructural, 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, 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 apearse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.

• Mediante oficio número DPTDU/V/204/2016, de fecha 29-veintinueve de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitió a través de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

• Mediante oficio número DPTDU/H 080/2016, de fecha 04-cuatro de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitió a través de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, Dictamen Técnico Hidrológico, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista hidrológico, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XIX.- En fecha 20-veinte de Junio del 2016-dos mil dieciséis, se emite resolución de alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la avenida Washington deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio, b) Para la calle Platon Sanchez, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, c) En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros. En los estudios de vialidad si se prevé la modificación del tramo de la vía publica con la que colinda el predio.

XX.- 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-año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito, mediante el cual señala lo siguiente: "...el mismo que se encuentra ubicado en la Platon Sanchez esquina con Washington, en Monterrey, N.L. me comprometo a tramitar el seguro de gastos de responsabilidad civil y contra terceros..."

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



Y lineamientos urbanísticos:  
D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones

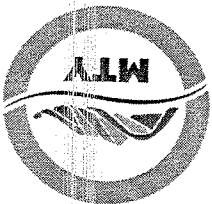
- se le autorizan.
- otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que años....", Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 4,899.25 metros cuadrados, se dependa de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción III- Mayor de 1,001.00 metros cuadrados de construcción 03 de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, que señala lo siguiente: "La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción I del Reglamento para las deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción, de acuerdo a lo señalado
- C) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- B) parte anexa y complementaria de esta resolución 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.
- 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 a 6 de 6), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

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:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN LAS LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA 20-VEINTE VIVIENDAS MULTIFAMILIAR, FARMACIA, BANCO Y TIENDA DE CONVENIENCIA, para el inmueble ubicado en la calle PLATON SANCHEZ ESQUINA CON WASHINGTON, ZONA CENTRO, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 05-018-001, el cual se conforma de una superficie total de 1,330.00 metros cuadrados, y 4,899.25 metros cuadrados por construir de obra nueva

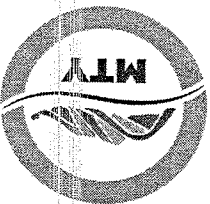
ACUERDA:

GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018  
CIUDAD DE MONTERREY





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.
5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 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



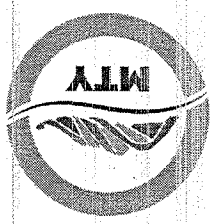
de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.

9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se le hace del conocimiento 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 estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Dar a los residuos (escombreros, 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 profesionalista dará fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . . ". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

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 para VEINTE VIVIENDAS MULTIFAMILIAR, FARMACIA, BANCO Y TIENDA DE CONVENIENCIA 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.

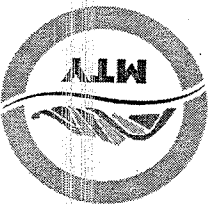
g) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.

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 24-veinticuatro cajones de estacionamiento como mínimo que requiere el proyecto, debiendo respetar por cada 25 cajones, 01-un cajón para discapacitados con medidas mínimas de 3.80 x 5.00 metros.

j) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, 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.



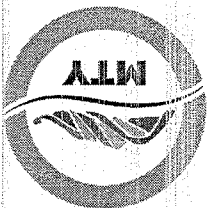
- l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- m) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

- g) Deberá cumplir las medidas de prevención contra incendios y seguridad humana en el diseño y construcción y las recomendaciones que se deberán implementar para el proyecto solicitado, a ubicarse en la avenida Washington esquina con Platon Sanchez, Zona Centro en el Municipio de Monterrey, señaladas mediante documento de fecha 19-diecinueve de julio del 2013-dos mil trece, dentro del Reporte I13-146, emitido por la Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L. A.C., 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.

- h) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/171/JUNIO/2016 de fecha 10-diez de junio 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 y 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 colindan con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.

6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

1) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/204/2016, de fecha 29-veintinueve de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información, planos y estudio de impacto vial presentado por el solicitante, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.

- a) Para la Av. Washington deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio.
  - b) Para la calle Platon Sánchez, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros
- Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El Predio cuenta con afectación vial por la Avenida Washington, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de

conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la mencionada Avenida, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública, y a resolver su requerimiento de cajones de acuerdo a la reglamentación entonces vigente.

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

4. De conformidad 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, se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos para autos compactos, debiendo medir cuando menos 4.50 metros por 2.50 metros, los cuales deberán estar claramente señalizados para evitar que vehículos de otras características hagan uso de ellos.

5. Se deberán disponer 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-SCT-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.

6. Los cajones de estacionamiento destinados al uso de Multifamiliar deberán ser asignados y señalizados de manera clara, indicando a que departamento pertenecen para evitar que usuarios de la tienda de conveniencia, de la farmacia y del banco, hagan uso de ellos.

7. 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.

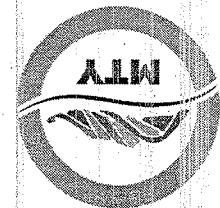
8. Los accesos vehiculares a los cajones y a la zona de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móvil o fijo, además de postes o árboles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

9. El acceso vehicular al sótano (entrada y salida) deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se proponen de doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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







10. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de acceso y en las rampas vehiculares.
11. 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.
12. 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.

13. 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.
14. Las rampas de acceso al estacionamiento del sótano deberán considerar una transición con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60 -tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial, de acuerdo con el artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
15. El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos. En caso de tener intención de contar con ellos, deberá cumplir con 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.

8  
17  
18

mínimo se recomienda:

Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurremientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como

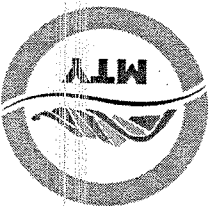
2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desajolo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

1.- El proyecto contempla azoteas con pendiente del 2% 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", a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desajolo.

siguiente:

En materia de Hidrología, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/H 08/2016, de fecha 04-cuatro de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información, planos y estudio de impacto vial presentado por el solicitante, siendo lo

16. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
17. 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.
18. El Desarrollador queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
19. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
20. 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- 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.

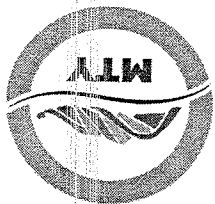
Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, 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 restarlos 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 riesgos 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.

L) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 4645/2016 dentro del dictamen LTA-000585/2016, de fecha 05-cinco de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

**Durante la etapa de construcción.**

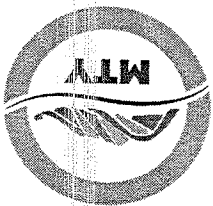
1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinarias 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. 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.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que



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. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. 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.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/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.
13. 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.
14. 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, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación.-

*[Handwritten signature]*



1. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del Servicio Agrupados" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 1408/SPMARN-IA/15).
2. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Edificio Multifamiliar y de Servicios Agrupados".
3. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
4. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

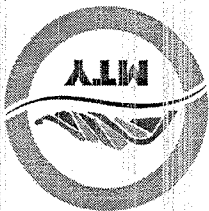
### Aspecto Ambiental

### Ruido y/o Vibraciones

5. 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.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (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 y para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo de 68 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (tienda de conveniencia) y de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para bancos y farmacias).
7. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, 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.
8. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

### Contaminación del Suelo

9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.



10. Queda prohibido la derrama o vertido de material solido o liquido al suelo, a la via publica y/o areas verdes.
11. Debera tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de liquidos que puedan afectar el suelo del area, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
12. El interior del establecimiento debera estar libre de derrames de grasa y aceite.
13. En caso de usar transformador de energia electrica, este no debera estar sobre suelo natural. ademas debera contar con barrera de contencion para evitar derrames.

#### Emissiones al Aire

14. No se deberan percibir olores a predios colindantes.

#### Contaminacion del Agua

15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos solidos o liquidos al drenaje sanitario o pluvial.
16. Debera registrar sus descargas de agua residual en la Secretaria de Desarrollo Sustentable previo a la operacion del establecimiento.
17. Los liquidos residuales del proceso deberan cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
18. Los sistemas de drenaje deberan ser protegidos de derrames accidentales de residuos solidos o liquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charcas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, ademas de contar con trampas de aceites y grasas.

#### Manejo de Residuos Solidos

19. Debera de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado.
20. Los residuos que se generen deberan manejarse (almacenamiento, transporte y disposicion final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevencion y Gestion Integral de los Residuos.
21. Debera instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberan de ubicarse dentro del predio sin vista a via publica.
22. Debera contar con empresa autorizada para la recoleccion de residuos solidos que generen.
23. Debera contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestacion



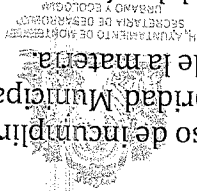
8



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

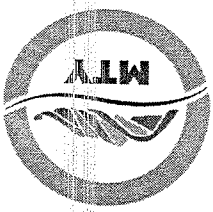
que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento  
distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior  
con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo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

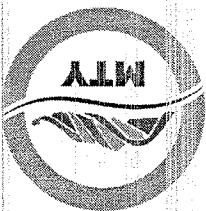
procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.  
las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se  
TERCERO: Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir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



### Imagen Urbana

- 27. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.  
Desarrollo Urbano y Ecología.
- 26. 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.
- 25. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 03-tres árboles de la especie reposición de 32-treinta y dos encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal. 24. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-604-15 el cual fue resuelto con la 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 18-dieciocho árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer los 18 árboles encinos al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición de mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

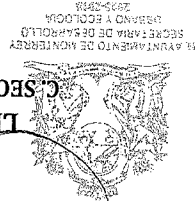




**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubre 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, respuestas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales esta no se hubiere legalmente otorgado.

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



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

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ  
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS / AEDC / jerc