



05 de Enero del 2017
No. de Oficio: SEDUE 3968/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-427-16

INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE PLAZAS
CONTEMPORANEAS S.A. DE C.V., C. GERARDO HOLZ
ZURRICA Y ROSA NIEVES CORONADO GONZALEZ.
CON DOMICILIO EN CALLE RIO TAMAZUNCHALE No. 330
NTE., SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON.

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 05-cinco días del mes de Enero del año 2017-dos mil diecisiete.
VISTO.- El expediente administrativo No. L-427/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 12-dos días del mes de Septiembre del año 2016-dos mil dieciséis, por el C. RICHARA ANDONIE DACARET (APODERADO LEGAL DE PLAZAS CONTEMPORANEAS S.A. DE C.V.), Y LOS C.C. GERARDO HOLZ ZURRICA Y ROSA NIEVES CORONADO GONZALEZ, en su carácter de propietarios de los inmuebles ubicados en la AVENIDA PASEO DE LOS LEONES S/N, en el CUMBRES 4TO SECTOR de esta Ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales 23-246-038 (el primero), 23-246-039 (el segundo) y 23-246-040 (la tercera), quienes pretenden obtener las LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA (48) LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDAS DE ESPECIALIDADES Y MULTIFAMILIAR (4 DEPARTAMENTOS), en los inmuebles antes citados, respecto de los cuales el lote 038 tiene una superficie de 391.16 metros cuadrados, lote 039 tiene una superficie de 396.39 metros cuadrados, lote 040 tiene una superficie de 609.62 metros cuadrados, generando con ello una superficie total de 1,397.17 metros cuadrados, y por el cual solicitan 7,208.44 metros cuadrados por construir, acompañando el solicitante la siguiente documentación:

1.- Escritura Pública Número 2,765-dos mil setecientos sesenta y cinco, de fecha 19-diecinueve de Abril del 1990-mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado Valente Gerardo Cañamar Garza, Notario Público, Suplente de la Notaría Pública Número (69) sesenta y nueve, de la cual es Titular el Licenciado Jorge Aragón González Flores con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el contrato de compra venta del inmueble identificado con el expediente catastral 23-246-039 a favor del C. Gerardo Holz Zurrica.

2.- Escritura Pública Número 4,833-cuatro mil ochocientos treinta y tres, de fecha 23-veintres de Octubre del 1990-mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado Juan José Flores Rodríguez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número (28) veintiocho, con ejercicio en este

8
246-039-4
246-038

- a) Presenta copia de Cartulina, con No. de Expediente TM-000390-15, de fecha 16 de Diciembre del 2015, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la Demolición Total de 480.00 m2, para el predio Ubicado en la Avenida Paseo de los Leones, Cumbres 4to. Sector Sección A, Monterrey, N.L. Identificado con el expediente catastral (70)-23-246-038.
- b) Presenta copia de Cartulina, con No. de Expediente TM-000391-15, de fecha 16 de Diciembre del 2015, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio de la cual autoriza la Demolición Total de 479.00 m2, para el predio Ubicado en la Avenida Paseo de los Leones, Cumbres 4to. Sector Sección A, Monterrey, N.L. Identificado con el expediente catastral (70)-23-246-039-4.

ANTECEDENTES

6.- Escritura Pública Número 26,404-veintiseis mil cuatrocientos cuatro, de fecha 10-diez de Junio del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Víctor M. Garza Salinas, Notario Público, Suplente de la Notaría Pública Número (67) sesenta y siete, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el contrato de compra venta del inmueble identificado con el expediente catastral 23-246-038 a favor de **Plazas Contemporáneas S.A. de C.V.**

5.- Escritura Pública Número 26,381-veintiseis mil trescientos ochenta y uno, de fecha 03-tres de Junio del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Víctor M. Garza Salinas, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número (67) sesenta y siete, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; en la cual se constituye una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable denominada: **Plazas Contemporáneas S.A. DE C.V.**

4.- Escritura Pública Número 26,353-veintiseis mil trescientos cincuenta y tres, de fecha 22-veintidos días del mes Mayo del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Víctor M. Garza Salinas, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número (67) sesenta y siete, en ejercicio en el Primer en el Estado de Nuevo León; quien hace constar el poder que otorgan los **C.C. Gerardo Holz Zurrica y Alicia Margarita Fernández Cantu** a favor de la **C. Adriana Catalina Fernández Cantu**.

3.- Escritura Pública Número 10,702-diez mil setecientos dos, de fecha 20-veinte de Abril del 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Enrique J. Kuri Gallardo, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número (84) ochenta y cuatro, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene la radicación notarial del procedimiento sucesorio testamentario a bienes del **C. Blas Salazar González** del inmueble identificado con el expediente catastral 23-246-040 a favor de la **C. Rosa Nieves Coronado González**.

Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el contrato de compra venta del inmueble identificado con el expediente catastral 23-246-040 a favor del **C. Blas Salazar González**.





c) Presenta copia de Cartulina, con No. de Expediente **TM-000390-15**, de fecha 14 de Julio del 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se autoriza La Demolición Total de **820.00 m2**, para el predio Ubicado en la Avenida Paseo de los Leones, Cumbres 4to. Sector, Monterrey, N.L. Identificado con el expediente catastral **(70)-23-246-040**.

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, 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 2 inciso c), 11, 12 Fracción I y II, 13, 14, Fracción I punto 1.1, Fracción II punto 2.2, 15 Fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 53, 102, 103, 139, 157, 158, 159, 160, 161, 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, 17, 18 Fracción I, 20, 25, 26 Fracción III 94, 95, 96, 152, del Reglamento para las Construcciones del 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, vigente al resolverse la presente.

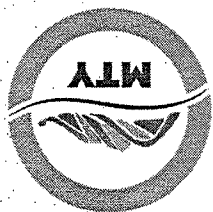
II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES**, en donde la Zona es Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **48 Locales Comerciales Tipo (2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Flores y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, Venta de películas y videojuegos, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales, Venta de películas y Videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarrillos y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros) y 1.1.2 Multifamiliar (4 Departamentos)** se consideraran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente:

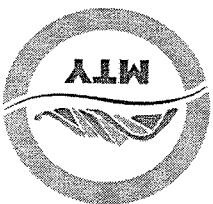
IV.- Que de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo de las notas, del apartado de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, vigente y de acuerdo a la superficie del predio que no ocupa que es de 1397.17 m2, señala los siguientes: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (1,047.88 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (1,044.73 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 veces (4,890.09 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 2.91 (4,074.25 metros cuadrados; CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (209.57 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (210.57 metros cuadrados); y Área Libre de 0.25 (349.29 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (352.44 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 10-diez niveles y el proyecto presenta 5-cinco niveles, (de acuerdo al Artículo 36 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey el cual a la letra dice: "El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más

M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESCGLOSE DE AREAS
SOTANO 3	1,044.73 m2	Escaleras, Rampas y 34-treinta y cuatro cajones de estacionamiento techado
SOTANO 2	1,044.73 m2	Escaleras, Rampas y 31-treinta y uno cajones de estacionamiento techado
SOTANO 1	1,044.73 m2	Escaleras, Rampas y 31-treinta y uno cajones de estacionamiento techado
PLANTA BAJA	814.85 m2	Escaleras, Rampas, 12-doce Locales Comerciales y estacionamiento para 11-once cajones de estacionamiento descubierto
2DO NIVEL	814.85 m2	Escaleras, Rampas y 12-doce Locales Comerciales
3ER NIVEL	814.85 m2	Escaleras, Rampas y 12-doce Locales Comerciales
4TO NIVEL	814.85 m2	Escaleras, Rampas y 12-doce Locales Comerciales
5TO NIVEL	814.85 m2	Escaleras, 4-cuatro Departamentos con sala, comedor, cocina, lavandería, recamara de servicio, baños, vestidores, recamara principal, estancia, recamara niños y terrazas.
Total	7,208.44 m2	48 LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDAS DE ESPECIALIDADES Y MULTIFAMILIAR (04 DEPARTAMENTOS) CON ESTACIONAMIENTO PARA 96-NOVENTA Y SEIS CAJONES CUBIERTOS Y 11-ONCE CAJONES DESCUBIERTOS

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 7,208.44 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

"Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enuncianados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.





alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo), 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 que es de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 3.90 metros en cada uno de los niveles, cumpliendo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 39 del citado Reglamento.

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, vigente se permiten 120 viviendas por hectárea u 83.33 metros cuadrados de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie total de los terrenos de 1,397.17 metros cuadrados, resulta un total de 17-dieciséis viviendas máximas en la superficie referida; por lo cual son factibles las 04-cuatro viviendas solicitadas.

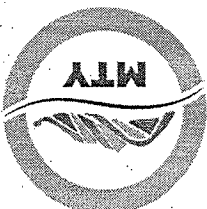
V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto de edificación solicitada cumple, ya que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres: Para el uso de Tiendas de Especialidades, requiere 1-un cajón por cada 25.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presenta 2,449.36 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 98-noventa y ocho cajones y para el uso de Multifamiliar, requiere de 1-un cajón por cada 2.3 viviendas, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con de 04-cuatro viviendas, por lo que resulta el requerimiento de 9-nueve cajones, dando un requerimiento total de **107-veintinueve cajones** los cuales soluciona dentro predio según se advierte en el proyecto presentado.

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la (UBS) unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada.

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 21 de Septiembre del 2016 se observó al momento de la visita se pudo constatar que los lotes solicitados no tienen uso y en los mismos se realizan trabajo de limpieza, aun no comienzan los trabajos de construcción alguno, por lo tanto aun no se habilitan las áreas de estacionamiento.

VII.- El interesado acompaña la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante No. de oficio **DPCE-CAE-I/1-288/2016** de fecha 06-seis de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, con respecto al proyecto de **48 Locales Comerciales Tipo Tiendas de Especialidades y Multifamiliar (04 Departamentos)**, en el inmueble ubicado en la Avenida Paseo de los Leones S/N, Cumbres 4to Sector, en el municipio de Monterrey, emitió las medidas de prevención de riesgos y de seguridad durante la construcción del proyecto, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia será dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actuara en consecuencia.

IX.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 4721/2016 dentro del expediente LTA-000429/2016 de fecha 8-ocho 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.

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

• **Escrito de Asesor en Responsabilidad Estructural**, de fecha 07 de Diciembre del 2016, firmada por el Ing. José Guadalupe Moreno García con número de Cedula Profesional 550528, en donde informa en anexa para la Construcción del Proyecto de 48 Locales Comerciales Tipo Tiendas de Especialidades y Multifamiliar (04 Departamentos), a realizarse en los predios ubicados en la Avenida Paseo de los Leones No. 330, Cumbres 4to Sector e identificados con los números de Expedientes en Monterrey, anexo por el solicitante, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen Técnico.

• **Escrito de Responsable de Estudio Mecánica de Suelos**, de fecha 20 de Enero del 2016, firmada por el Ing. José Ignacio Rincón López con número de Cedula Profesional 345343, en donde informa en su responsabilidad única de reporte definitivo del estudio de mecánica de suelos efectuado para la construcción de una Tienda de Productos Básicos para el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones No. 330, Cumbres 4to Sector en Monterrey; en el que se anexa estudio de mecánica de suelos elaborado por GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V.

• **Escrito del Director Responsable de Obra**, de fecha 28 de Junio del 2016, firmada por el Arq. Eduardo Luis Andonie Dacarret, con cedula profesional 2269225, en donde informa su responsabilidad de la Construcción nueva a realizarse en la Avenida Paseo de los Leones S/N, Cumbres 4to Sector, con expediente catastral 23-246-038,039 y 040 en Monterrey.

• **Escrito de Estudio Hidrológico**, de fecha de Enero del 2016, firmada por el Ing. Daniel Alejandro Rodríguez Valdez, responsable del estudio de Hidrología, donde se concluye que no existe riesgo alguno en la zona donde se pretende desplantar los 48 Locales Comerciales Tipo Tiendas de Especialidades y Multifamiliar en la Avenida Paseo de los Leones S/N, Cumbres 4to Sector, con expediente catastral 23-246-038,039 y 040 en Monterrey.

• **Estudio de Impacto Vial**, de fecha 20 de Enero 2016, firmada por M.C. Víctor Oswaldo Martínez Rodríguez, con cedula profesional 1998048, en donde se informa su responsabilidad y confirma que se han ejecutado respetando las especificaciones del proyecto en la Avenida Paseo de los Leones S/N, Cumbres 4to Sector, en Monterrey.



XI.- 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 (antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano), emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes

• Mediante oficio número DPT/E/338/SEPTIEMBRE/2016 de fecha 13 de Diciembre del 2016, emitió Dictamen, se emitió Dictamen Técnico Estructural el cual fue realizado conforme a plano y Memoria de Cálculo realizada por el Ing. José Guadalupe Moreno García con número de Cédula Profesional 550528, como Asesor en seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizada por el Ing. José Ignacio Rincón López con número de Cédula Profesional 345343, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra (Arg. Eduardo Luis Andoní Daccarett con número de Cédula Profesional 2269225) y Asesor en seguridad estructural.

• Mediante oficio número DT/V/575/2016 de fecha 14-catorce de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, 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/G213/2016 de fecha 09-nueve de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, 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 y el Estudio de Estabilidad de Taludes elaborado por "GEOTECNICA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V."

• Mediante oficio No. DPTDU/H 170/2016 de fecha 06-seis de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el Estudio Hidrológico de fecha Enero del 2016-dos mil dieciséis, realizado y firmado por el Ingeniero Daniel Alejandro Rodríguez Valdez con número de Cédula Profesional 4741200, condicionado a garantizar la operatividad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.

XII.- En fecha 11-once de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente respecto al predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones No. 330, Cumbres 4to Sector e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)23-246-038, en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación para la Avenida Paseo de los Leones deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XIII.- En fecha 17-dieciséis de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente respecto al predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones No. 330, Cumbres 4to Sector e



identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)23-246-039, en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación para la Avenida Paseo de los Leones deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XIV.- En fecha 11-Once de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente respecto al predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones No. 330, Cumbres 4to Sector e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)23-246-040, en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación para la Avenida Paseo de los Leones y Francisco Hernández de Córdoba deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y deberá respetar un ochavo con radio mínimo de 10.00 metros en la esquina.

XV.- Para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito de fecha 19-diecinove de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, en el cual establece que se comprometen a adquirir, una vez autorizada la Licencia de Construcción y antes del inicio de obra en el predio que nos ocupa, la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Contra terceros, contemplada en el artículo 20 fracción II del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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 DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA (48) LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDAS DE ESPECIALIDADES Y MULTIFAMILIAR (4 DEPARTAMENTOS), en la Avenida Paseo de los Leones S/N, Cumbres 4to Sector, lote 038 tiene una superficie de 391.16 metros cuadrados, lote 039 tiene una superficie de 396.39 metros cuadrados, lote 040 tiene una superficie de 609.62 metros cuadrados, generando con ello una superficie total de 1,397.17 metros cuadrados, y por el cual solicitan 7,208.44 metros cuadrados por construir.

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



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

B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.

C. Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción III.- Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 7,208.14 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **3-TRES AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.

D. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva de los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el Ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

2. El horario de la construcción será de **Jueves a Viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.**

3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.

4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.

5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.

6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey de Monterrey.

7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de



recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del 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, 4a, 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 entra al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 1181, 119, 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.

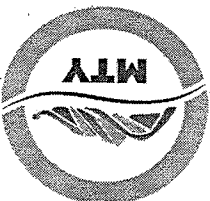
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción este clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.

16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los



Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.

18. 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 17:00 horas.
19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
21. 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.
22. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
25. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
26. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guararniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

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. 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 **48 Locales Comerciales Tipo Tiendas de Especialidades y Multifamiliar (4)** 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 utilizarse 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 **107-ciento siete cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto.

7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **209.57 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 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.

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

G. En cuanto a Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, deberá dar cumplimiento a lo que señala mediante No. de oficio DPCF-CAE-I/1-288/2016 de fecha 06-seis de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, con respecto al proyecto de 48 Locales Comerciales Tipo Tiendas de Especialidades y Multifamiliar (4 Departamentos), en el inmueble ubicado en la Avenida Paseo de los Leones S/N, Cumbres 4to Sector, en el municipio de Monterrey, respecto a las medidas de prevención, riesgos y de seguridad durante la construcción del proyecto que fue



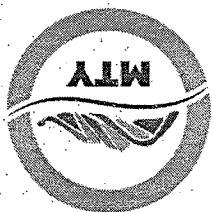
emitió y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia será dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actuara en consecuencia.

H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/338/SEPTIEMBRE/2016 de fecha 13-trece de Diciembre 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.
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 apege 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.

I. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/575/2016 de fecha 14-catorce de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica 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 esta Secretaría.

1. Para la Avenida Paseo de los Leones, Deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. 2) El Proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la matriz de Uso de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 54 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

4) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

5) El desarrollo deberá dar cumplimiento al Reglamento de Accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas un diseño con rampas. 6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionamiento de vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

7) 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 móviles o fijos, además de postes o arboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y la salida a los usuarios.

8) La entrada y salida vehicular a los niveles de estacionamiento en sótano deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se proponen con 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.

9) 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.



10) Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros libres para realizar maniobras vehiculares, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

11) La propuesta deberá cumplir con el Artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, por lo que se deberán realizar las correcciones correspondientes a la rampa de acceso al estacionamiento.

ARTÍCULO 59. Para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante rampas vehiculares con la vía pública, se deberá 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.

12) Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15% de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

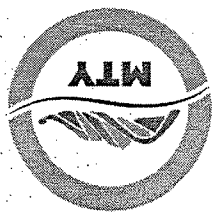
ARTÍCULO 57. En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros y sesenta centímetros. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.

13) Deberá de cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de 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.

14) Tal y como se representa en el proyecto, el Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos, ya que su diseño no cuenta con las características necesarias para dar cumplimiento a los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

ARTÍCULO 89. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se genera sin afectar la vía pública la longitud de estacionamiento 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.



- 15) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento, sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 16) 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.
- 17) El Desarrollador queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que genera el Desarrollo en su etapa de construcción.
- 18) 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 la operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
- 19) 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.

J. En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 4721/2016 dentro del expediente LTA-000429/2016 de fecha 8-ocho de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

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 demolición y construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el reglamento de la Ley General para Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y 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 8:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera 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 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 permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.

17. 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

16. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

15. Cuenta con ingreso del estudio de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo

Generales

Durante la Etapa de Operación.-

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 conectando 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

cuenta con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

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 y construcción en el interior del predio, queda

prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear

continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite las

autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta

resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

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.

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.

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.

8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la

autoridad.

7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de

polvos.

6. La explotación de depósitos de bancos de materiales en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previo 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.





reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

- 18. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

- 19. Las actividades, los equipos o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994) que es de 68 dB (A) de 06:00 a 16:00 horas (horario común para una tortillería).

- 20. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
- 21. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

- 22. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 23. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 24. 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.
- 25. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 26. 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.

Emissiones al Aire

- 27. En caso de contar con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasas, olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
- 28. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

- 29. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a



la operación del establecimiento.

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

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

32. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieran ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

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

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

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

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

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

Reforestación

38. Deberá realizar el permiso correspondiente de desmonte o desyerbe ante esta dependencia.

39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 04-cuatro árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 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 54-cincuenta y cuatro árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 54-cincuenta y cuatro 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

40. 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.

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

K. En materia de Geología deberá respetar lo señalado en el oficio DT/G213/2016 de fecha 09 de Diciembre del 2016, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

- 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,
- 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 deslizamientos 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 vertederos de demasia, 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.

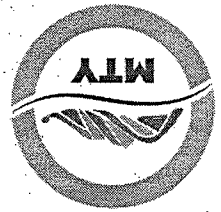
Artículo 56.

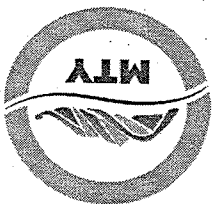
- En el caso de que el propietario o poseedor del predio inferior, corte el terreno para nivelarlo, ese corte deberá de ser protegido con un muro de contención que soporte el empuje del terreno en la misma área del corte, en la inteligencia de que lo hará bajo su propio riesgo y responsabilidad, por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

L. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H/170/2016 de fecha 06-seis de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al Estudio Hidrológico presentado por el solicitante, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:

1. 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 desaljo.
 - 2) Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desaljo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
2. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que éstos 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.

3. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovechar en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: algo de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de auto, etc., estos a fin de mitigar los riesgos de inundaciones en los puntos de coincidencia



de caudales pico y conforme al artículo 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo en el Municipio de Monterrey.

4. 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 restaurar 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.

5. 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 ocasionen por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

6. 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.

7. 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.

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

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

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a



partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición, lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsabilidades, planos y demás documentos que presente ante la autoridad, y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 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 esta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifiqúese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firman los 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

SSS / AEDC / SFTV

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

EL C. NOTIFICADOR _____ LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA _____

NOMBRE _____ NOMBRE _____
FIRMA _____ FIRMA _____

NO. DE GAFFETE _____

