

## DELEGACION CENTRO - DISTRITO URBANO CENTRO

### PROPIETARIO DEL INMUEBLE

Nombre: MARIA DEL CARMEN CAVAZOS ARREOLA DE SANCHEZ

Domicilio: CALLE RIO VOLGA NO. 508 COLONIA DEL VALLE, SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L. Teléfono: 81-81-92-20-30

### TITULAR DE LA LICENCIA

Nombre: MARIA DEL CARMEN CAVAZOS ARREOLA DE SANCHEZ

Domicilio: CALLE RIO VOLGA NO. 508 COLONIA DEL VALLE, SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L. Teléfono: 81-81-92-20-30

### DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA

Nombre: ARQ. GERARDO GUILLERMO VILLARREAL MORA Teléfono: 81-87-30-00

Domicilio: CALLE XAJANA DE ARCO No. 435, COLONIA ROMA, MONTERREY, N.L. Ced. Prof: 3892520

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 217, 218, 219, 220, 221 y 222 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Capital: Territorio de los Constructores Responsables de Obra; Artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

### DESCRIPCION DE LA AUTORIZACION

Giro y/o Uso: ESTACIONAMIENTO PRIVADO, 3-DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 8-OCHO OFICINAS ADMINISTRATIVAS Superficie total: 1,678.04 M2

DEMOLICION PARCIAL, REGULARIZACION Y AMPLIACION		
POR REGULARIZAR:	62.69	M2
POR CONSTRUIR:	12,294.56	m2
POR DEMOLER:	50.55	m2
BARDA:	219.73	m2
TOTAL:	12,357.25	m2

No. De Oficio: SEDUE 4117/2017

No. De Expediente: L-000476/2016

### UBICACION DEL PREDIO

Ubicación: CALLE WASHINGTON  
Numero Oficial: 510  
Colonia: CENTRO  
Exp. Catastral: (70) 01-144-002, 01-144-009 Y 01-144-017



### AUTORIZACION

La licencia de construcción, según el Art. 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, tendrá una vigencia de 03-TRES AÑOS a partir de su fecha de notificación

Monterrey, N.L. a: 25 DE ENERO DEL 2017

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



LIC. LUIS HORACIO BAYTONI MAZQUEZ

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

LA PRESENTE LICENCIA ES PARTE INTEGRANTE DEL ACUERDO INTERMUNICIPAL DEPENDENCIA, Y LA CUAL NO TIENE VALOR SIN LAS FIRMAS Y SELLOS CORRESPONDIENTES.

LO QUE NOTIFICO A USTED POR MEDIO DE LA PRESENTE QUE ENTREGUE A UNA PERSONA SUJETO LLAMARSE Lic. Hector Reyes Lopez SIENDO LAS 13:19 HORAS DEL DIA 08 DEL MES DE Febrero DEL 2017.

EL C. NOTIFICADO NOMBRE Joaquín Suárez EL C. NOTIFICADO NOMBRE Lic. Hector Reyes Lopez

No. CVETE 72141 FIRMA [Signature] FIRMA [Signature]

### DELEGACION Y DISTRITO



### NUMERO DE PERMISO

El horario de actividades deberá ser de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y Sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



25 de Enero del 2017

No. de Oficio: SEDUE 4117/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000476-16

## INSTRUCTIVO

**C. MARÍA DEL CARMEN CAVAZOS ARREOLA DE SANCHEZ**  
**DOMICILIO: CALLE RIO VOLGA PTE. No. 508,**  
**COLONIA DEL VALLE,**  
**SAN PEDRO, GARZA GARCÍA, N. L.**

Presente.-

*La Secretaria 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 25-veinticinco días del mes de Enero del año 2017-dos mil diecisiete.---  
VISTO.- El expediente administrativo No. L-000476/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 11-once de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis, por la **C. MARÍA DEL CARMEN CAVAZOS ARREOLA DE SANCHEZ**, en su carácter de propietaria de los inmuebles ubicados en la **CALLE WASHINGTON No. 510, ZONA CENTRO** de esta Ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales **01-144-002, 01-144-009 y 01-144-017**, acreditando la propiedad mediante Escritura Pública número 59,746-cincuenta y nueve mil setecientos cuarenta y seis, de fecha 26-veintiséis de Abril del año 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García, Notario Público Titular de la Notaría Publica Numero 60-sesenta, asociado con el Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Publica Numero 130-ciento treinta, ambos con ejercicio en este Primer Distrito; solicitud mediante la cual solicita las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (Demolición Parcial, Regularización y Ampliación) y USO DE EDIFICACIÓN para ESTACIONAMIENTO PRIVADO, 02-DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 08 OCHO OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en los inmuebles antes citados, los cuales cuentan con superficies de 801.80 metros cuadrados, 259.94 metros cuadrados y 616.30 metros cuadrados respectivamente, los cuales conjuntamente forman una superficie total de 1,678.04 metros cuadrados, con una construcción por demoler de 50.55 metros cuadrados, una construcción por regularizar de 62.69 metros cuadrados y una construcción por ampliar de 12,294.56 metros cuadrados, conformando una construcción total de 12,357.25 metros cuadrados.

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

Condominio Acero Monterrey  
Zaragoza 1000 Sur, Centro,  
Monterrey, N.L. / C.P. 64000  
T. (011) 0130.6565

www.mty.gob.mx





### CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso a), 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción II punto 2.3, y III puntos 3.9 y 3.14, artículo 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 53, 57, 64, 67, 69, 73, 102, 103, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV, 168 y 169 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, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción II, IV, IX, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 49, 50, 52, 53, 54, 58, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción 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 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, los predios en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona clasificada como **C Y S-COMERCIO Y SERVICIO**, donde los usos solicitados para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 3.14.4 ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS**, se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I 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: **I. Permitidos o predominantes:** los que en una zona determinada ocupan 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..."

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 12,357.25 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:





Área	Por Construir	Por Regularizar	Por Demoler	Totales	Distribución de áreas
Planta baja	1,510.23 M2	-----	50.55 M2	1,510.23 M2	Local 1 y Local 2. Estacionamiento Privado; 2 casetas con 1/2 baño cada una, área de mantenimiento, cisterna, cuarto de máquinas, baños, cubos de elevadores, escaleras, rampa vehicular y estacionamiento techado con capacidad para 32 autos.
1 Nivel	1,528.64 M2	62.69 M2	-----	1,591.33 M2	Oficina 1 y oficina 2 con 1/2 baño cada una, cubo de elevador y escaleras. Estacionamiento Privado; cubo de elevador, escaleras, rampa vehicular y estacionamiento techado con capacidad para 28 autos.
2 Nivel	1,528.64 M2	-----	-----	1,528.64 M2	Oficina 3 y oficina 4 con 1/2 baño cada una, cubo de elevador y escaleras. Estacionamiento Privado; cubo de elevador, escaleras, rampa vehicular y estacionamiento techado con capacidad para 29 autos.
3 Nivel	1,528.64 M2	-----	-----	1,528.64 M2	Oficina 5 y oficina 6 con 1/2 baño cada una, cubo de elevador y escaleras. Estacionamiento Privado; cubo de elevador, escaleras, rampa vehicular y estacionamiento techado con capacidad para 29 autos.
4 Nivel	1,528.64 M2	-----	-----	1,528.64 M2	Oficina 7 y oficina 8 con 1/2 baño cada una, cubo de elevador y escaleras. Estacionamiento Privado; cubo de elevador, escaleras, rampa vehicular y estacionamiento techado con capacidad para 29 autos.
5 Nivel	1,528.64 M2	-----	-----	1,528.64 M2	Estacionamiento Privado; cubos de elevador, escaleras, rampa vehicular y estacionamiento techado con capacidad para 38 autos.
6 Nivel	1,528.64 M2	-----	-----	1,528.64 M2	Estacionamiento Privado; cubos de elevador, escaleras, rampa vehicular y estacionamiento techado con capacidad para 38 autos.
7 Nivel	1,528.64 M2	-----	-----	1,528.64 M2	Estacionamiento Privado; cubos de elevador, escaleras, rampa vehicular y estacionamiento techado con capacidad para 38 autos.
8 Nivel (azotea)	83.85 M2	-----	-----	83.85 M2	Cubos de elevador y escaleras techados. Estacionamiento Privado sin techar con capacidad para 43 autos.
Total	12,294.56 M2	62.69 M2	50.55 M2	12,357.25 M2	



**IV.-** En cuanto a Lineamientos Urbanísticos, cabe mencionar que, de acuerdo al cuadro número 21 del apartado de Densidades y lineamientos urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se indica que la Zona de Servicios y Comercio, está Libre de Lineamientos, por lo que, tomando en cuenta lo indicado en el presente considerando, y que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la citada zona, no le es exigible cumplir con lineamientos urbanísticos.





V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro, para el giro de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, requiere 01-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 55.30 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 02-dos cajones; para el giro de Oficinas Administrativas, requiere 01-un cajón por cada 45.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 963.16 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 21-veintiún cajones; obteniendo un total de 23-veintitrés cajones los requeridos para estos giros, ahora bien, tomando en cuenta que para el giro de Estacionamientos Privados no le es aplicable el requerimiento de cajones de estacionamiento y considerando que el proyecto cuenta con un total de 304-trecientos cuatro cajones de estacionamiento totales, resultan 281-doscientos ochenta y un cajones para ser utilizados como Estacionamiento Privado.

VI.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 08-ocho de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, se observó que el inmueble por la calle Washington se encuentra cerrado, sin actividad. El acceso por la calle 5 de Mayo se utiliza como estacionamiento Público. De momento no existe construcción del proyecto.

VII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, emitió escrito de fecha 23-veintitrés de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número I16-467, para los giros de Edificio de oficinas con locales comerciales y estacionamiento, mediante el cual señala recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana, que se deberán implementar en los inmuebles ubicados en la calle Washington No. 510 Pte. y 5 de Mayo No. 407 y 407 A entre Cuauhtémoc y Pino Suarez, centro de Monterrey, Nuevo León, e identificados con los números de expedientes catastrales 01-144-002, 01-144-009 y 01-144-017, los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 0294/2017 y número de expediente administrativo LTA-000495/2016, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2017-dos mil diecisiete, 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.

IX.- Además presenta Lineamientos Ecológicos para el permiso de Desmonte, otorgados por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaria bajo el Expediente PDE-000921-16, Oficio No: 3249/16-DIEC-SEDUE, de fecha 24-veinticuatro de Agosto del 2016-dos mil dieciséis y notificado al interesado el día







19-diecinueve de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, en dichos lineamientos se establece que deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa de 01-un fresno y 01-un nogal, la cantidad de 134-ciento treinta y cuatro árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberá ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetro de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Los cuales fueron debidamente compensados de acuerdo a la Factura 1038, de fecha 12-doce de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitida por el vivero denominado "EL PARÍAN JARDINERÍA INTEGRAL S.C. DE R.L. DE C.V."

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:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por la empresa "Grupo de Ingeniería y Prefabricación Regiomontana S.A. de C.V.", a través del Ingeniero Daniel Alberto Acevedo Rodríguez, con cédula profesional 2809776, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 18-dieciocho de Abril del 2016-dos mil dieciséis anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "EEMSSA" Estudios Especializados de Mecánica de Suelos, S.A. de C.V., firmada por el Ingeniero Luis Armando Jiménez Rodríguez, con cédula profesional 1825655, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 11-once de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis anexo al mismo.
- Estudio Geológico, realizado por la empresa denominada "Geo Ambiental", a través del Ingeniero Geólogo Juan Carlos Martínez Vásquez, con cédula profesional 8684158, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha Mayo del 2016-dos mil dieciséis, anexo al mismo.
- Estudio Hidrológico, realizado por la empresa INGENIERÍA URBANA Y ASOCIADOS, firmado por el Ingeniero MI. Daniel Salas Limón, con cédula profesional 1258484, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio Hidrológico, realizado por la empresa INGENIERÍA URBANA Y ASOCIADOS, firmado por el Ingeniero Jorge Alberto Lopez Ibarra, con cédula profesional 9758690, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Impacto Vial de fecha Mayo del 2015-dos mil quince, realizado por la empresa VARGAS TORRES Y ASOCIADOS S.A. DE C.V., firmado por el Ingeniero Sergio Joel Vargas Lopez con cedula profesional 83364, quien se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.







CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



XI.- Acompaña escrito de fecha 26-veintiséis de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Arq. Gerardo Guillermo Villarreal Morín, con cédula profesional 3892520, se manifiesta como Director Responsable de la Obra del proyecto a realizarse en las calles Washington Pte. No. 510 y 5 de Mayo No. 407 y 407<sup>a</sup> en el Centro del municipio de Monterrey, e identificados con los expedientes catastrales 01-144-002, 01-144-009 y 01-144-017.

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

- Mediante oficio número DPT/E/365/DICIEMBRE/2016 de fecha 18-dieciocho de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, 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, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número DPTDU/V/652/2016 de fecha 17-dieciséis de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Sergio Joel Vargas Lopez, presentados por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.
- Mediante oficio No. DPTDU/H 184/16 de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para los Estudios Hidrológicos realizados por la empresa INGENIERÍA URBANA Y ASOCIADOS, a través de los Ingenieros MI. Daniel Salas Limón, con cédula profesional 1258484 y Jorge Alberto Lopez Ibarra, con cédula profesional 9758690, condicionado a garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.
- Mediante oficio número DPTDU/G187/2016 de fecha 21-veintiuno de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Estudio Geológico, realizado por la empresa denominada "Geo Ambiental", a través del Ingeniero Geólogo Juan Carlos Martínez Vásquez, con cédula profesional 8684158, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha Mayo del 2016-dos mil dieciséis, anexo al mismo y al Estudio





CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2019



de Mecánica de Suelos de fecha Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "EEMSSA" Estudios Especializados de Mecánica de Suelos, S.A. de C.V., firmada por el Ingeniero Luis Armando Jiménez Rodríguez, con cédula profesional 1825655, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 11-once de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis anexo al mismo; otorgando el visto bueno a dichos estudios, condicionándolo al cumplimiento de las observaciones, obligaciones y lineamientos considerados en el cuerpo del citado dictamen, con el fin de garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los estudios presentados.

**XIII.-** En fecha 12-doce de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto de los predios ubicados en la calle Washington Pte. No. 510, Zona Centro de este Municipio, identificados con los números de expedientes catastrales 01-144-002, 01-144-009 y 01-144-017, en los cuales se señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, sin embargo deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras del predio.

**XIV.-** Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito de fecha 12-doce de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, en el cual establece lo siguiente; "...para el efecto de dar cumplimiento a la normatividad de dicho trámite, en el sentido de otorgar en su oportunidad Seguro de Responsabilidad Civil, que cubra los posibles daños que se puedan ocasionar tanto a bienes como a personas con la citada construcción, se extiende la presente Carta Compromiso de entregar la póliza de Seguro de referencia por compañía autorizada, al momento de recibir el permiso solicitado."

**XV.-** El interesado acompaña escrito con número de oficio DOCINL-032/16 de fecha 23-veintitrés de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Delegación del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León), dirigido a esta Secretaría en relación al inmueble que nos ocupa, mediante el cual informa lo siguiente: "...Informo a usted que el Inmueble que se presenta forma parte de los Catálogos INAH-CONARTE, y cuenta con elementos arquitectónicos a conservar. Nuestra opinión técnica es que se conserve y se restaure toda la crujía existente, que quedo de demoliciones anteriores elaboradas sin nuestro visto bueno. Se deberá de presentar la propuesta de apertura de vano para el acceso al estacionamiento esto para su aprobación. Los trabajos solicitados son: RESTAURACIÓN DE FACHADA PRINCIPAL Y PRIMERA CRUJÍA, Y APERTURA DE VANO PARA ACCESO AL ESTACIONAMIENTO..."



Handwritten signatures and initials in blue and black ink.





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



El interesado acompaña escrito con número de oficio DOCINL-089/16 de fecha 03-tres de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Delegación del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León), dirigido a esta Secretaría en relación al inmueble que nos ocupa, mediante el cual informa lo siguiente: "...Informo a usted que el predio que se presenta NO forma parte de los catálogos INAH-CONARTE ni cuenta con elementos arquitectónicos que conservar. Por lo que no tenemos inconveniente en los trabajos solicitados que son: DEMOLICIÓN DE BARDA LIMITE DE PROPIEDAD..."

**XVI.-** 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 dado que de acuerdo al artículo 3 fracción VII y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, la construcción conforme a sus características es considerado como Tipo 4c, acompaña Estudio de Revisión Estructural del Inmueble (Reporte Estructural), realizado por el Arq. Gerardo Guillermo Villarreal Morín, con cédula profesional 3892520, para los inmuebles ubicados en la calle Washington Pte. No. 510, Zona Centro de este Municipio, identificados con los números de expedientes catastrales 01-144-002, 01-144-009 y 01-144-017.

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 CONSTRUCCIÓN (Demolición Parcial, Regularización y Ampliación) y USO DE EDIFICACIÓN para ESTACIONAMIENTO PRIVADO, 02-DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 08-OCHO OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en los predios identificados con los números de expedientes catastrales **01-144-002, 01-144-009 y 01-144-017** ubicados en la **CALLE WASHINGTON No. 510, ZONA CENTRO** de esta Ciudad, los cuales cuentan con superficies de 801.80 metros cuadrados, 259.94 metros cuadrados y 616.30 metros cuadrados respectivamente, los cuales conjuntamente forman una superficie total de 1,678.04 metros cuadrados, con una construcción por demoler de 50.55 metros cuadrados, una construcción por regularizar de 62.69 metros cuadrados y una construcción por ampliar de 12,294.56 metros cuadrados, conformando una construcción total de 12,357.25 metros cuadrados.

**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:

**1) Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arquitecto**

**S.** Condominio Acero Monterrey  
Zaragoza N° 1000 Sur, Centro,  
Monterrey, N.L. / C.P. 64000  
T. 811 8130 6565





Gerardo Guillermo Villarreal Morín, con número de cédula profesional 3892520, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 11-once de Enero del 2017-dos mil diecisiete, además de considerar lo siguiente:

- a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
  - b. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
  - c. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- B) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo de la Reforma por Modificación, Adición o Derogación del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: *"La vigencia para las licencias de demolición en general incluida la demolición de bardas, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización"*. Por lo anterior, toda vez que se trata de LA DEMOLICIÓN DE 50.55 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición) que se autorizan.
- C) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 4 al 4 de 4), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- D) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- E) 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 1000 metros cuadrados de construcción-03-Tres años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción (Ampliación) de 12,294.56 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.





- F) **Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:**
- a) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
  - b) 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.
  - c) 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.
  - d) 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.
  - e) 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 del Municipio de Monterrey.
  - f) 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.
  - g) 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.







- h) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- i) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- j) 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.
- k) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- l) 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.
- m) 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.
- n) No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.



g) **Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . .". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).**

h) **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.

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

*Handwritten signature and initials*





- obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación de **ESTACIONAMIENTO PRIVADO, 02-DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 08-OCHO OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el predio en cuestión.
  4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los 304-trecientos cuatro cajones de estacionamiento (2-dos cajones para el Uso de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, 21-veintiún cajones para el Uso de Oficinas Administrativas y el resto es decir 281-doscientos ochenta y un cajones para Estacionamiento Privado) con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas discapacitadas, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
  5. 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.
  6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
  7. 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.
  8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  9. 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.
  10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
  11. 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.
  12. 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.



SECRETARÍA DE SERVICIOS PÚBLICOS  
MUNICIPIO DE MONTERREY

1) Deberá cumplir con las recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana emitidas por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante escrito de fecha 23-veintitrés de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número 116-467,





para los giros de Edificio de oficinas con locales comerciales y estacionamiento, en los inmuebles ubicados en la calle Washington No. 510 Pte. y 5 de Mayo No. 407 y 407 A entre Cuauhtémoc y Pino Suarez, centro de Monterrey, Nuevo León, e identificados con los números de expedientes catastrales 01-144-002, 01-144-009 y 01-144-017, y los cuales están sujetos 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.

- j) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/365/DICIEMBRE/2016 de fecha 18-dieciocho 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 colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.





6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones 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.
  7. El proyecto estructural se encuentra en un punto óptimo ideal para su diseño de acuerdo a las especificaciones establecidas en el Artículo 20, requisitos 6 y 8, Artículo 104 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N. L. Sin embargo si a futuro requiere de una ampliación o de un piso adicional deberá reforzar la estructura de tal manera que soporte las cargas a diseñar.
- K) **En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/652/2016 de fecha 17-dieciséis de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**
1. El proyecto deberá respetar el siguiente alineamiento vial de acuerdo al plan de desarrollo urbano del municipio de Monterrey 2013-2025, a la ley de desarrollo urbano del estado de Nuevo León, al Artículo 64 del reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por ésta Secretaría.
    - a) Para la avenida Washington deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras.
    - b) Para la calle 5 de Mayo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras.

Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
  2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos de suelo del plan de desarrollo urbano del municipio de Monterrey 2013-2025.
  3. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- 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 cumplir con 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 estacionar 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 cajones de estacionamiento para el uso de oficinas deberán estar independientes a los destinados para el estacionamiento público y para los locales comerciales. Estos cajones deberán estar señalizados claramente ya sea mediante marcas en la superficie del cajón o mediante señalamientos verticales cada uno de ellos indicando a que despacho u oficina corresponden.
8. El acceso vehicular (entrada y salida) del estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se propone 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. Los accesos vehiculares al estacionamiento (entrada y salida) y a los cajones de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
10. Los pasillos de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que presenta cajones de estacionamiento con una disposición a 90º con respecto al mismo pasillo. Lo anterior de conformidad con el artículo 65 del reglamento de zonificación y usos de suelo.
11. 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



*[Firma manuscrita]*





utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.

12. Tomando en cuenta la forma de las rampas que comunican a los niveles de estacionamiento, y con el fin de permitir una circulación funcional de los vehículos, el Proyecto deberá cumplir con los artículos 67 y 68 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey

Artículo 67.- Los pasillos de circulación en curva deberán tener un radio de giro mínimo de 7.50 siete metros y cincuenta centímetros al eje del carril interior y una anchura mínima libre de 3.50-tres metros y cincuenta centímetros.

Artículo 68.- Para rampas helicoidales o curvas el radio de giro mínimo al eje del carril interior deberá ser mínimo de 7.50 metros, la anchura mínima del carril interior deberá ser de 3.50 metros y la anchura mínima del carril exterior deberá ser de 3.20 metros, con una sobre elevación máxima del 10%.

13. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en todos los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
14. En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: 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.

15. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
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 generará 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 el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
19. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias de manera proporcional con los desarrollos de la zona para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas cuando así sea requerido.

l) **En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 0294/2017 y número de expediente administrativo LTA-000495/2016, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

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

1. El horario de las actividades de demolición y ampliación 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 ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y ampliación, 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 permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.

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 demolición y ampliación 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 tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
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.-**

**Generales**

15. Cuenta con ingreso del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, y una vez obtenido su resolutivo, deberá presentar copia ante esta dependencia.

16. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4.3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2,





3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025.

- 17. En caso de utilizar combustible para las áreas de locales comerciales, en específico gas natural y que este gas que se encuentra compuesto en su mayoría por la sustancia gaseosa denominada metano, hidrocarburo contenido en el segundo listado de actividades consideradas por la federación como altamente riesgosas y que en el caso concreto será utilizado en cantidades inferiores a la de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, el promevente deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado un estudio de riesgo ambiental y presentar copia ante esta dependencia.
- 18. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 19. 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

- 20. 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.
- 21. 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 para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para estacionamiento, locales comerciales y oficinas).
- 22. 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.
- 23. 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

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

25. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.





26. 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.
27. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
28. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

### Emisiones al Aire

29. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

### Contaminación del Agua

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

### Manejo de Residuos Sólidos

34. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
35. 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.
36. 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.
37. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
38. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

### Reforestación

39. Cuenta con permiso de desmonte con PDE-921-16 el cual fue resuelto con la reposición de 134-ciento treinta y cuatro árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.







40. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 152-ciento cincuenta y dos árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer los 152 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.

### Imagen Urbana

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

- M) **En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G187/2016 de fecha 21-veintiuno de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información, documentos y estudios presentados por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:**

Con base en el Estudio de Mecánica de Suelos de ESTUDIOS ESPECIALIZADOS DE MECÁNICA DE SUELOS, S.A DE C.V y realizado por el Ing. Luis Armando Jiménez Rodríguez con No. de Cédula Profesional: 1825655, se encontró lo siguiente:

- Se realizaron 2 (dos) sondeos, hasta una profundidad de 22.50m.
- **Sondeo 1:** Superficialmente y con un espesor de 0.20m. se tiene una losa de concreto hidráulico. Bajo este material se encuentra una arcilla limosa de color café claro con gravas del mismo material, con un espesor de 0.30m. Subyaciendo a este material se encuentra un escombro formado por ladrillos, block y gravas, con un espesor de 0.50m. Bajo este material se tiene un relleno formado por arcilla de color café oscuro con grumos de CaCO<sub>3</sub> con un espesor de 0.80m. Bajo este material se encuentran arcillas limosas de color café verdosa y café claro con vetas de arcilla café claro, verdosa y café amarillento, grumos y nódulos de CaCO<sub>3</sub>, gravillas de caliza, gravas de arenisca, lentes de arena amarillenta y lentes de limo arenoso, con un







espesor de 11.00m. Subyaciendo a este material se encontró un limo arcilloso, arenoso de color café amarillento, café verdoso, con vetas de arcilla verdosa, café amarillenta, lentes de arena y fragmentos de lutita verdosa, con un espesor de 2.00m. Bajo este material se encuentran gravas empacadas en arcilla limosa de color café amarillento con un espesor de 3.00m. Subyaciendo a este material y hasta la profundidad máxima explorada se encontró la lutita intemperizada de color verdosa.

- **Sondeo 2:** Superficialmente y con un espesor de 0.10m. se tiene una losa de concreto hidráulico. Bajo este material se tiene un limo arcilloso-arenoso de color café, café verdoso con grumos del mismo material, grumos y nódulos de  $\text{CaCO}_3$  con un espesor de 2.90m. Subyaciendo a este material se encontró una arcilla limosa de coloraciones y tonalidades tales como: café, café claro, verdosa y café amarillento, con grumos y nódulos de  $\text{CaCO}_3$ , vetas de arcilla verdosa, café amarillento, gravillas y gravas de arenisca, lentes de arena grisácea y fragmentos de lutita, gravas aisladas de caliza con un espesor de 15.00m. Bajo este material y hasta la profundidad máxima explorada se tiene lutita intemperizada de color verdosa.
- Se obtuvieron valores de hasta más de 60 golpes en la prueba de penetración estándar.
- La presencia del nivel de agua freática se detectó a una profundidad de 9.70m.
- Se recomienda una cimentación a base de zapatas aisladas y/o continuas, desplantadas a una profundidad mínima de 2.00m. diseñadas con una capacidad de carga admisible de 0.70 y 0.80Kg/cm<sup>2</sup>.
- Las capacidades de carga admisible fueron calculadas de acuerdo a la teoría del Dr. Karl Von Terzaghi.
- Otra opción, es el uso de Pilas coladas en el lugar, desplantadas a una profundidad de 21.00m. medidos a partir del nivel de inicio de los sondeos de exploración, dichas pilas quedarán empotradas en el estrato de roca sedimentaria clasificada como lutita de color café verdoso en al menos un diámetro. Se podrán diseñar con algunas de las capacidades de carga admisible vertidas en el Estudio presentado.
- Las capacidades de carga admisible se calcularon de acuerdo al Manual de Diseño y Construcción de Pilas y Pilotes de la Sociedad Mexicana de Mecánica de Suelos, con su respectivo factor de seguridad y de acuerdo al tipo de roca detectado.
- Las presiones horizontales que se utilizarán en el cálculo de empujes para el diseño de muros de contención, se determinaron considerando una sobrecarga de 0.70ton/m<sup>2</sup>, peso volumétrico del suelo existente en el respaldo del muro de 1.8 ton/m<sup>3</sup> y coeficiente de empuje de tierra activo de 0.40 para rellenos y de 0.20 para conglomerado y lutita.
- Para el relleno de las excavaciones en donde se requieran, se deberá de utilizar material de banco, el cual deberá ser analizado antes de su uso para verificar que cumpla con los





parámetros requeridos por la SCT para este tipo de uso, requiriendo un Valor Relativo de Soporte mayor o mínimo de 20%, colocándolo en capas de 0.20m. de espesor, agregando agua en riegos para alcanzar su humedad óptima o cercana a esta y compactar al 95% de su P.V.S.M. y del cual se prestan los parámetros requeridos.

- Todos los elementos de concreto que se construyan para el proyecto, se recomienda que se curen con un aditivo y no con riegos de agua.

De acuerdo al Estudio Geológico de GEOAMBIENTAL, GEÓLOGOS CONSULTORES y realizado por el Ing. Juan Carlos Martínez Vásquez, con No. de Cédula Profesional: 8684158, se encontró lo siguiente:

- El área de estudio se localiza en la Provincia de la Llanura Costera del Golfo Norte, en la Subprovincia de Llanuras y lomeríos la cual se ubica en los municipios de Monterrey, Cadereyta, Guadalupe, Marín, Zuazua, Ciénega de Flores, Apodaca, Escobedo, San Nicolás, San Pedro, Norte de Santa Catarina, Sur de y este de Santiago.
- En el área de estudio se encuentran descansando sedimentos de origen aluvial compuesto principalmente por suelos arcillosos originados por la acción de intemperismo con las rocas lutitas arcillosas de la Formación Méndez, clastos gruesos y gravas, además de la presencia de caliche producto de la disolución de carbonato de calcio.
- El terreno en estudio se encuentra en una zona ya urbanizada por lo que fue imposible ver de manera in situ la roca aflorante de la zona. Sin embargo, con la ayuda de la Mecánica de Suelos, se determinó la litología en este predio, perteneciente a un material erosionado, arrastrado y posteriormente depositado por procesos naturales, provenientes de las partes altas de los cerros de la S.M.O (Sierra Madre Oriental) que rodean el predio teniendo edades cuaternarias.
- El agua subterránea en el área de estudio se localizó a una profundidad de 9.70m.
- La presencia de sedimentos aluviales que se encuentran cubriendo con gran espesor indeterminado sobre la roca, hace imposible determinar las estructuras en roca que pudieran afectar la construcción, sin embargo, los suelos altamente consolidados o suelos densos hacen posible el desplante del tipo de obra que se desea desarrollar.
- Al no existir afloramiento en el área de estudio, no se logró establecer un levantamiento de datos estructurales con el fin de determinar mecanismos de fallas que pudieran generar efectos adversos a la estructura geológica existente en el sitio.
- El área de estudio presenta una topografía plana, con una pendiente de aproximadamente del 1%.

- No se presentan corrientes superficiales que afecten directamente al terreno por desarrollar, sin embargo el proyecto deberá implementar eficientes sistemas de drenaje pluvial para







conducir el agua hacia zonas seguras, sin afectar vialidades, ni lotes colindantes, respetando las recomendaciones del Estudio Hidrológico respectivo

- El terreno en su estado actual, se ubica dentro de un área que presenta susceptibilidad de grado muy bajo, por lo que no supone condición de riesgo por deslizamientos.
- En los predios vecinos se pudieron observar cimentaciones al descubierto, por lo que al momento de realizar las excavaciones se deberá considerar un muro de contención para no afectar los predios vecinos.
- No se observó, ni identificó alguna falla geológica dentro de la zona de estudio, lo cual esto resta riesgo para la construcción.
- Se recomienda realizar estudios de refracción sísmica y análisis elástico del subsuelo, para determinar su estabilidad estratigráfica en eventualidades sísmicas.
- Se concluye que no existe riesgo geológico para el proyecto, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el estudio presentado.
- Se deberán seguir las recomendaciones dadas por los estudios presentados.

N) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 184/16 de fecha 28-veintiocho 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:

Con base en los planos del proyecto, así como en el Estudio Hidrológico presentado, se deberán seguir los lineamientos y especificaciones técnicas contenidas en ellos para su mejor desempeño en materia de drenaje pluvial.

Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico-Hidráulico elaborado por Ingeniería Urbana y Asociados a través del M.I. Daniel Salas Limón (Cédula No. 1258484), esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

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

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto







considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.

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

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

- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

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

Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción.

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

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

de Responsabilidades





CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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.

El Predio se encuentra en zona de Riesgo Hidrológico Nulo, sin embargo, al Sur del predio se encuentra un escurrimiento (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa) y puntos de conflicto Escurrimiento vs. Vialidad. A fin de garantizar la seguridad y buen funcionamiento del inmueble deberá seguir las recomendaciones del Estudio Hidrológico - Hidráulico presentado.

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

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

**QUINTO:** La Licencia de Uso de 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 el 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 apercibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se

1. 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.

**SÉPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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



LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

SCS / AEDC / mica

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Lic. Héctor Belmar de León siendo las 13:15 horas del día 08 del mes de febrero del 2017.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Angela Nuñez

FIRMA [Firma]

NO. DE GAFETE 02144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Lic. Héctor Belmar de León

FIRMA [Firma]