



000670

*Handwritten initials and a signature.*

• Presenta copia simple de Cartulina donde la Dirección de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología bajo número de expediente TM-00170-16 con fecha del 28 de Julio de 2016, aprobó

### ANTECEDENTES

Presentando el interesado los siguientes:

Lote 041 con 302.17 m2 y Lote 044 con 309.00 m2) y un área por construir de 35,695.92 m2. superficie Total de 2,260.85 metros cuadrados(Lote 002 con 415.64 m2, Lote 035 con 1,234.04 m2, VEINTIOCHO HABITACIONES) en los inmuebles antes citados, los cuales en conjunto forman una AGROPADOS (58-CINCUENTA Y OCHO) Y HOTEL DE 4-CUATRO ESTRELLAS (128-CIENTO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR (111-CIENTO ONCE la cual pretende obtener la autorización de LAS LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral del Estado, respectivamente; solicitud mediante fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, quien es Titular de la Notaría Pública número 35-treinta y veintinueve mil seiscientos, de fecha 04-cuatro de Diciembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral del Estado; Escritura Pública Número 29,600 fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, quien es Titular de la Notaría Pública número 35-treinta y 23,023 veintitres mil veintitres, de fecha 16-dieciséis de Julio del 2014-dos mil catorce, pasada ante la treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral del Estado; Escritura Pública Número ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, quien es Titular de la Notaría Pública número 35- veintinueve mil quinientos ocho, de fecha 27-veintisiete de Noviembre del 2015-dos mil quince, pasada 035, 31-066-041 y 31-066-044, acreditándolo mediante Escritura Pública Número 29,508 este Municipio, identificados con los números de expedientes catastrales 70) 31-066-002, 31-066- Notaría Pública número 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral del Estado; en empresa que es propietaria de los predios, ubicados en la calle 2 DE ABRIL S/N, COLONIA ROMA, en año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Titular de la Escritura Pública número 22,813- veintidós mil ochocientos trece, de fecha 26-veintiseis de Junio del 2014" S.A. DE C.V., acreditando su personalidad y la existencia legal de la citada institución con CANTU GARCIA, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada "INMOBILIARIA presentada en fecha 19-diecinove de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, por el C. JOSE ANGEL VISTO.- El expediente administrativo No. L-000487-2016, formado con motivo de la solicitud En Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de Abril del año 2017-dos mil diecisiete--

### ACUERDO

28 de abril de 2017  
No. de Oficio: SEDUE 4906/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000487-16

*Handwritten mark.*



28 de abril de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4906/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000487-16

una DEMOLICION TOTAL, con una construcción Total de 229.00 m2, en el predio ubicado en la calle Alejandria N° 108, Colonia Roma del Municipio de Monterrey N.L.

• Presenta copia simple de Cartulina donde la Dirección de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología bajo número de expediente TM-00171-16 con fecha del 28 de julio de 2016, aprobó una DEMOLICION TOTAL, con una construcción Total de 930.00 m2, en el predio ubicado en la calle Diagonal N° 180, Colonia Roma del Municipio de Monterrey N.L.

• Presenta copia simple de Cartulina, donde la Dirección de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología bajo número de expediente TM-00185-16 con fecha del 28 de julio de 2016, aprobó una DEMOLICION TOTAL, con una construcción Total de 447.00 m2, en el predio ubicado en la calle Alejandria N° 110, Colonia Roma del Municipio de Monterrey N.L.

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

## CONSIDERANDO

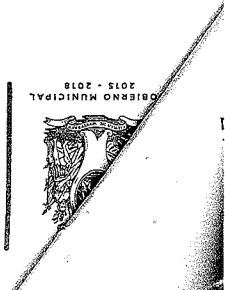
I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 Fracciones III, V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I, 281, 282 Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso a), 11, 12 Fracción I, II y III, 13, 14 Fracción I punto 1.1, II punto 2.3 y III Fracción 3.8, Artículo 15 Fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 Fracciones I a X, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 Fracción VII, 4 Fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 Fracciones I, II y IX, 14 Fracciones I, II y VIII, 15 Fracciones I, II y IV, 16 Fracciones I, II y III, 17, 18 Fracciones I, 20, 26 Fracción III, 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, 94, 95, 96 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,

8  
h

II.- De acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TFC, que entro en vigor el 18 de Noviembre de 2015 y en congruencia con el Plan de Desarrollo del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACION SUR, DISTRITO URBANO TEC**, en una Zona Clasificada como **SC-SERVICIOS Y COMERCIO**, donde los usos solicitados para **1.1.2 MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE, 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** (los puntos 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 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, 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; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.14 Sastres y Talleres de costura; 3.4.4 Resresqueras, Neveras y Paletterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia), y **3.8.3 HOTEL DE 4 ESTRELLAS**, se consideraran como **PERMITIDOS**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible.

XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.  
93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X,

28 de abril de 2017  
No. de Oficio: SEDUE 4906/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000487-16



8.8

Desglose de áreas	M2	M2 POR CONSTRUIR	
Area de Estacionamiento para 18-cajones, cisterna, área técnica, escaleras y elevadores	1,325.62	1,325.62	SOTANO 7
Area de Estacionamiento para 74-cajones, escaleras y elevadores	2,211.82	2,211.82	SOTANO 6
Area de estacionamiento para 71-cajones, cuartos técnicos, bodega, escaleras y elevadores	2,211.82	2,211.82	SOTANO 5
Area de estacionamiento para 73-cajones, bodega, escaleras y elevadores	2,211.82	2,211.82	SOTANO 4
Area de estacionamiento para 73-cajones, bodega, escaleras y elevadores	2,211.82	2,211.82	SOTANO 3
Area de estacionamiento para 73-cajones, bodega, escaleras y elevadores	2,211.82	2,211.82	SOTANO 2
Area de estacionamiento para 49-cajones, cuarto técnico, baños, lavandería, elevadores	2,196.20	2,196.20	SOTANO 1
Area de estacionamiento para 20-cajones, 16-locales, escaleras y elevadores	1,235.48	1,235.48	PLANTA BAJA
16-locales, escaleras y elevadores	1,196.20	1,196.20	2 NIVEL
13-locales, terrazas, escaleras y elevadores	1,425.02	1,425.02	3 NIVEL
13-locales, terrazas, escaleras y elevadores	1,425.02	1,425.02	4 NIVEL
03-departamentos, recepción de hotel, lobby, baños, sala de juntas, centro de negocios, gerente, cocina comedor, escaleras y elevadores	1,471.80	1,471.80	5 NIVEL
09-departamentos, 16-habitaciones para hotel, escaleras y elevadores	1,198.34	1,198.34	6 NIVEL
09-departamentos, 16-habitaciones para hotel, escaleras y elevadores	1,198.34	1,198.34	7 NIVEL
<b>TOTALES</b>			<b>CONSTRUIR</b>

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 35,695.92 metros cuadrados, conforme a la siguiente tabla:

*Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.*

28 de abril de 2017  
 No. de Oficio: SEDUE 4906/2017  
 ASUNTO: Expediente Administrativo L-000487-16





*Handwritten initials/signature*

IV.- En lo que respecta a los lineamientos Urbanísticos, de conformidad a lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec, en el cuadro de Densidades y Lineamientos Urbanísticos se establece que, en la zona indicada como **SERVICIOS Y COMERCIO, la Densidad habitacional, el COS, CUS y CAV, son Libres.** Ahora bien, para la aplicación de los niveles máximos permitidos en la zona donde se encuentra el inmueble que nos ocupa, es pertinente aclarar, que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec, establece normas específicas de diseño urbano únicamente para las edificaciones localizadas donde aplique la figura denominada de polígono de actuación, señalando que las edificaciones nuevas realizadas en el resto del Distrito se sujetarán a la normatividad vigente establecida en los reglamentos municipales aplicables o en su caso por lo que disponga el reglamento específico que al efecto se realice, por tanto, considerando lo anterior, se aplicará lo establecido por el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y

HABITACIONES) CON ESTACIONAMIENTO PARA 451-CAJONES	35,695.92	35,695.92	Total
DEPARTAMENTOS, HOTEL(128- SERVICIOS AGRUPADOS, 111- 58-LOCALES COMERCIALES Y DE			
Area social para departamentos	596.76	596.76	21 NIVEL
06 -departamentos, escaleras y elevadores	596.76	596.76	20 NIVEL
06 -departamentos, escaleras y elevadores	596.76	596.76	19 NIVEL
06 -departamentos, escaleras y elevadores	596.76	596.76	18 NIVEL
06 -departamentos, escaleras y elevadores	596.76	596.76	17 NIVEL
06 -departamentos, escaleras y elevadores	596.76	596.76	16 NIVEL
06 -departamentos, escaleras y elevadores	596.76	596.76	15 NIVEL
07 -departamentos, escaleras y elevadores	596.76	596.76	14 NIVEL
07 -departamentos, 16-habitaciones para hotel, escaleras y elevadores	1,198.34	1,198.34	13 NIVEL
07 -departamentos, 16-habitaciones para hotel, escaleras y elevadores	1,198.34	1,198.34	12 NIVEL
08 -departamentos, 16-habitaciones para hotel, escaleras y elevadores	1,198.34	1,198.34	11 NIVEL
08 -departamentos, 16-habitaciones para hotel, escaleras y elevadores	1,198.34	1,198.34	10 NIVEL
08 -departamentos, 16-habitaciones para hotel, escaleras y elevadores	1,198.34	1,198.34	9 NIVEL
09 -departamentos, 16-habitaciones para hotel, escaleras y elevadores	1,198.34	1,198.34	8 NIVEL

28 de abril de 2017  
 No. de Oficio: SEDUE 4906/2017  
 ASUNTO: Expediente Administrativo L-000487-16

8

VII. El solicitante acompaña Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materias Peligrosas del Patronato de Bomberos de N.L., A. C., de fecha 23 de Septiembre del 2016, en relación al proyecto de construcción del predio que nos ocupa y en el cual se determina que deben seguir las recomendaciones contenidas en el reporte 116-539; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VI.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 4 cuatro de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, se pudo constatar que el estado actual del predio es baldío bardeado.

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	(DE ACUERDO A LA UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO)	SOLUCIONA CON:	OPINION
	MULTIFAMILIAR	1-CAJÓN/VIVIENDA	111 VIV. = 111-CAJONES	
LOCALES				
COMERCIALES Y DE SERVICIOS				
AGRUPADOS	1-CAJÓN/30.00 M2	4,135.22M2/30.00=138-CAJONES	451-CAJONES	SI CUMPLE
HOTEL DE 4 ESTRELLAS	1 CAJÓN/4.5 HABITACIONES	128 HAB/4.5= 28CAJONES	277-CAJONES	
TOTAL				

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

Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que señala para la zona indicada como SERVICIOS Y COMERCIO, que el número máximo de niveles será de (+)12 niveles; en relación a la altura máxima permitida para cada nivel, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 39 del citado Reglamento, es de 4.00 metros, lo cual cumple el proyecto presentado, ya que presenta una altura máxima de 3.90 metros.

28 de abril de 2017  
 No. de Oficio: SEDUE 4906/2017  
 ASUNTO: Expediente Administrativo L-000487-16





8  
M

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural (Retención de Taludes), realizado por la empresa denominada "BAUEN" a través del Ingeniero Civil Francisco Madala de la Garza, con cédula profesional 1203102, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio Hidrológico e Hidráulico de fecha junio del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por la empresa "LABORATORIO DE CONCRETO Y SUELOS a través del Ingeniero Emilio González Duque con cédula profesional 3838631.
- Estudio de Mecánica de Suelos y el Estudio Básico de Estabilidad de Taludes elaborado por "Geotecnia de Monterrey" y realizado por el Ing. Jorge San Vicente Sánchez con N° de Cédula Profesional 1114748.
- Estudio de Mecánica de Suelos y Estabilidad de Estabilidad de Taludes de Geotecnia e Ingeniería de Monterrey y realizado por el Ing. José Rincón López con N° de Cédula Profesional 345343 y LCS,

siguiente:

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

X.- En fecha 23-veintitres de Mayo y 15 de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, se emiten resoluciones de alineamiento vial, por esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: Para la calle Alejandra deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la calle Diagonal deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la calle 2 de Abril deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la avenida Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio, en las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros. En los estudios de vialidad si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

IX.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, el interesado acompaña copia de póliza de seguro de responsabilidad civil de la compañía AXXA reinventando/Seguros con número de póliza TSA574550000, con una vigencia desde el 27 de junio de 2016 al 27 de junio de 2018.

VIII.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, mediante oficio N° 1555/2017 dentro del Dictamen LTA-000592/2016, de fecha 27-veintitres de abril del 2017-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.

28 de abril de 2017  
No. de Oficio: SEDUE 4906/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo I-000487-16

*hig*

1. Mediante oficio número DPTDU/V-214/2017 de fecha 04 de abril del 2017, emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (planos) y Estudio de Impacto Vial firmado por el Ingeniero Pablo Ernesto Aneyba López, con cedula profesional N° 2014298.
2. Mediante oficio número DPTDU/G217/2016 de fecha 21 de Diciembre del 2016, 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 Básico de Estabilidad de Taludes elaborado por "Geotecnia de Monterrey" y realizado por el Ing. Jorge San Vicente Sánchez con N° de Cedula Profesional 1114748; Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio de Estabilidad de Taludes de Geotecnia e Ingeniería de Monterrey y realizado por el Ing. José Ignacio

XIII.- De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, 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 apearse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo, siendo los siguientes:

**XII.-** Acompaña escrito de fecha 04-cuatro de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Ingeniero Jorge Alberto Brunswick, con cedula Profesional 7458961, se manifiesta como Director Responsable de Obra para la construcción de Locales Comerciales y de servicios agrupados, Multifamiliar y hotel, en los predios ubicados en la calle 2 de Abril S/N, en la Colonia Roma, en Monterrey, N.L. e identificado con los números de expedientes catastrales 31-066-002, 31-066-035, 31-066-041 y 31-066-044.

- Estudio Geológico de fecha Junio del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por la empresa "LABORATORIO DE CONCRETO Y SUELOS, a través del Ingeniero Emilio González Duque con cedula profesional 3838631, quien se hace responsable de dicho estudio mediante escrito anexo.
  - Estudio de Impacto Vial elaborado por el Ingeniero Pablo Ernesto Aneyba López, de fecha Marzo del 2017, con cedula profesional 2014298 así como también carta responsiva.
  - Cedula Profesional 5837367, así como también carta responsiva.
- LABORATORIO DE CONCRETO Y SUELOS, realizado por el Ing. Osvaldo Muñoz Morales con N° de

ASUNTO: Expediente Administrativo I-000487-16  
 No. de Oficio: SEDUE 4906/2017  
 28 de abril de 2017







8  
h

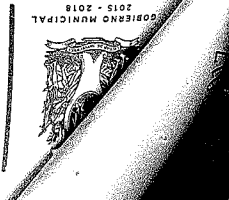
**PRIMERO.** - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA), Y USO DE EDIFICACION PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR(11-CIENTO ONCE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS(58-CINCUENTA Y OCHO) Y HOTEL DE 4-CUATRO ESTRELLAS (128-CIENTO VEINTIOCHO HABITACIONES)** en los inmuebles ubicados en calle 2 DE ABRIL S/N, COLONIA ROMA, en esta Ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales **70) 31-066-002, 31-066-035, 31-066-041 y 31-066-044** los cuales en conjunto forman una superficie Total de 2,260.85 metros cuadrados (Lote 002 con 415.64 m2, Lote 035 con 1,234.04 m2, Lote 041 con 302.17 m2 y Lote 044 con 309.00 m2) y un área por construir de **35,695.92 m2.**

**ACUERDA:**

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

4. Mediante oficio número DPTDU/H/197/16, de fecha 25 de Noviembre del 2016, emití **Dictamen Técnico Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado, así como en el Estudio Hidrológico- Hidráulico elaborado por el Ing. Osvaldo Muñoz Morales (Cedula 5837367).
  3. Mediante oficio número DPT/E/103/MARZO/2017, de fecha 21 de Marzo del 2017, emití **Dictamen Técnico Estructural**, en donde conforme a la documentación presentada por el propietario, memoria de cálculo elaborada por el Ing. Francisco Madia De La Garza con cedula N° 1203102, Estudio de Mecánica de Suelos y el Estudio Básico de Estabilidad de Taludes elaborado por "Geotecnia de Monterrey" y realizado por el Ing. Jorge San Vicente Sánchez con N° de Cedula Profesional 1114748, Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio de Estabilidad de Taludes de Geotecnia e Ingeniería de Monterrey y realizado por el Ing. José Rincón López con N° de Cedula Profesional 345343 y LCS, LABORATORIO DE CONCRETOS Y SUELOS , realizado por el Ing. Osvaldo Muñoz Morales con N° de Cedula Profesional 5837367.
- Rincón López con N° de Cedula Profesional 345343 y LCS, LABORATORIO DE CONCRETOS Y SUELOS , realizado por el Ing. Osvaldo Muñoz Morales con N° de Cedula Profesional 5837367.

28 de abril de 2017  
No. de Oficio: SEDUE 4906/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000487-16



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

A) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 4 a 4 de 4), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

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

C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción, de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, 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, que señala 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: "...III. Mayor de 1000.00 metros cuadrados de construcción - 3-tres años; ..."; y por lo que al tratarse la presente de una construcción nueva de 35,695.92 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 del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

2. Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábados de 8:00 a 14:00 horas, en días hábiles esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.

28 de abril de 2017  
No. de Oficio: SEDUE 4906/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000487-16



8. h

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 del Municipio de Monterrey.
7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 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 Reglamento 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 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

28 de abril de 2017  
 No. de Oficio: SEDUE 4906/2017  
 ASUNTO: Expediente Administrativo L-000487-16



28 de abril de 2017  
No. de Oficio: SEDUE 4906/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000487-16

- establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. No efectuar fogatas para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

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

- a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
- b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación de MULTIFAMILIAR (11-CIENTO ONCE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (58-CINCUENTA Y OCHO) Y HOTEL DE 4-CUATRO ESTRELLAS (128-CIENTO



Handwritten signature or initials

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

g) Mediante oficio número DPTDU/V/214/2017 de fecha 04-cuatro de abril del 2017-dos mil diecisiete, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos y estudio de impacto vial presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

- m) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
- l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- j) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- i) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 277- doscientos setenta y siete cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 451-cajones.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- g) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- e) 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.
- d) 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.
- c) 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.

**VEINTIOCHO HABITACIONES) en el predio en cuestión.**

28 de abril de 2017  
No. de Oficio: SEDUE 4906/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000487-16



28 de abril de 2017  
No. de Oficio: SEDUE 4906/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000487-16

Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.

- a) Para la avenida 2 de abril deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la calle Diagonal deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

- c) Para la avenida Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
- d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.

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

- 2) El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Eugenio Garza Sada, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Eugenio Garza Sada, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos para que pueda ser habilitada como vía pública.

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

- 4) 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



*Handwritten signature or initials.*

No se deberán de utilizar los pasillos de circulación como estacionamientos.

10) Los pasillos de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se proponen cajones de estacionamiento a 90° con respecto al mismo pasillo. Lo anterior de conformidad con el artículo 65 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- 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) Deberá respetar los anchos de accesos propuestos. Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán cumplir con el ancho mínimo estipulado en el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

8) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre 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 árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

7) Los cajones de estacionamiento para el uso habitacional deberán estar independientes a los destinados para el uso comercial y hotel. Estos cajones deberán estar señalizados claramente ya sea mediante marcas en la superficie del cajon o mediante señalamientos verticales cada uno de ellos indicando a que departamento corresponden.

6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

5) 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 ciudad de Monterrey, vigente.

cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros. Para cajones de estacionamiento dispuestos paralelos al pasillo de circulación o tipo cordón, deberá respetar una dimensión mínima de 2.70 x 6.00 metros.

28 de abril de 2017  
No. de Oficio: SEDUE 4906/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000487-16



8.1

15) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación en la superficie de rodamiento tanto en la entrada como en la salida de los estacionamientos y las rampas vehiculares.

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

ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

13) Dado que el proyecto presenta cajones de estacionamiento dispuestos sobre rampas vehiculares, y de conformidad con el artículo 58 del reglamento de zonificación y usos de suelo, se deberá respetar una pendiente máxima del 6% en su longitud, donde exista estacionamiento.

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.

12) La rampa vehicular que da acceso al sótano, deberá respetar una pendiente máxima del 15% de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

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.

11) La rampa de acceso al sótano deberá cumplir con el Artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, contemplando una transición del 6% de pendiente.





8.2

El Material necesario para dicha modernización es el siguiente:  
• 1 Poste tipo ganso  
• 31 Secciones de semáforo de 3 luces (R-A-V)

2. Modernización de los siguientes cruces semaforizados:
  - a. Av. Garza Sada y 2 de Abril
  - b. Calle 2 de Abril y Pirineos
  - c. Calle 2 de Abril y Palestina
1. suministro e instalación del total de señalamiento especificado en los planos de la propuesta vial autorizados.

19) 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. Al respecto y conforme a lo indicado en el Oficio número DIV/A205/III/2017 de fecha 31 de Marzo del 2017, firmado por el Ingeniero Jaime Garza de la Garza, Director de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, el solicitante se compromete a realizar los siguientes trabajos

18) 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 ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

17) En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedido 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.

16) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.

28 de abril de 2017  
No. de Oficio: SEDUE 4906/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000487-16

8. *[Handwritten signature]*

de Monterrey.

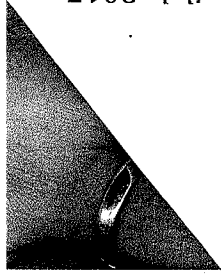
- 4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
- 3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, 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.
- 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.
- 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, 10, 11, 12, 13, 14, 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.

H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/103/MARZO/2017 de fecha 21-veintuno de marzo del 2017-dos mil diecisiete, 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, estudios de mecánica de suelos y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

- 21) El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación y habilitación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
- 20) El propietario o propietarios del desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

- 2 Secciones de semáforo de 3 luces (FR-FA-FV)
- 1 Control C-216
- Detectores Vehiculares y su conexión al control.
- Cableado para conexión de semáforos y pintura para estructuras de semáforos (postes y brazo)

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000487-16  
 No. de Oficio: SEDUE 4906/2017  
 28 de abril de 2017





8.14

- Artículo 55. Ingeniería que garanticen la estabilidad del mismo. relleno y su acumulación hidráulica, construyendo dicho muro bajo estrictas normas de arrastre, deberán construirlos de manera que no aumente el riesgo natural de deslave del
- Los muros de contención o retanca que se realicen para retener las aguas y los objetos que de concreto reforzado y así eliminar el relleno.
- Artículo 54. Para evitar riesgos con los muros de contención, se podrán habilitar plataformas de jardín de muros separadores o edificaciones aledañas.
- Los proyectos de construcción deberán desarrollarse en forma escalonada respetando el desnivel de sus propios predios, para evitar riesgos mayores que ocasionan los deslaves naturales, quedando prohibido realizar excavaciones que pongan en peligro la estabilidad
- Los proyectos de construcción deberán desarrollarse en forma escalonada respetando el de muros separadores o edificaciones aledañas.
- Artículo 53. Para evitar riesgos con los muros de contención, se podrán habilitar plataformas de jardín de concreto reforzado y así eliminar el relleno.
- 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 52. En excavaciones al límite de propiedad, o colindancia, en donde exista construcción del vecino, se deberán tomar 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 sufra deterioro alguno.
- En excavaciones al límite de propiedad, o colindancia, en donde exista construcción del vecino, se deberán tomar 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 sufra deterioro alguno.

siguiente se transcribe:

1) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G217/2016 de fecha 21-veintuno de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante y demás estudios allegados, que en lo siguiente se transcribe:

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 apeguen 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.

28 de abril de 2017  
 No. de Oficio: SEDUE 4906/2017  
 ASUNTO: Expediente Administrativo L-000487-16



h. 8

correspondiente.

las medidas de seguridad adecuadas y aprobadas por el Director Responsable de Obra o Asesor libre y guías en toda su altura que eviten el volteamiento, así como cuando cuenten con todas sido diseñados, contruidos y montados con barandales, freno automático que evite la caída se permitirá transportar personas en las obras por medio de elevadores cuando estos hayan durante la ejecución de las obras, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad. Solo Artículo 74. Los dispositivos empleados para transporte vertical de personas o materiales

resistencia del suelo, establecidos en las normas técnicas.

Artículo 71. En la ejecución de las excavaciones se considerarán los estados límite de

y se reflejarán a estos las nivelaciones que se hagan.

se trate, para no ser afectados por los movimientos de las mismas o de otras cargas cercanas, o bancos de nivel superficiales, suficientemente alejados de la cimentación o estructura de que Responsable de Obra lo considere necesario o la Autoridad lo ordene, se instalarán referencias verticales de acuerdo con este Reglamento, así como en aquellas en que el Director Artículo 68. En las edificaciones en que se requiera llevar registros de posibles movimientos correspondientes para evitar daños a terceros.

contiguas o infraestructura. El interesado deberá incluir las medidas de seguridad superestructura e instalaciones, ni a elementos no estructurales y acabados, construcciones > Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras sin causar daños a la cimentación, a la arrastre por flujo de agua, falla por capacidad de carga o asentamientos diferenciales.

estructural, debiendo protegerse el suelo de soporte contra intemperismo, socavación, > Toda construcción se soportará en cimentación calculada por un asesor en seguridad

Artículo 59.

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

Artículo 57.

responsabilidad, por los daños que pueda ocasionar al predio o edificación del lote superior. terreno en la misma área de corte, en la inteligencia de que lo hará bajo su propio riesgo y > Los cortes deberán ser protegidos con un muro de contención que soporte el empuje del

Artículo 56.

exigidos mediante las acciones legales correspondientes.

El paso del agua hacia el predio inferior no deberá evitarse y si ocasiona daños deberán ser de demasia, y respiraderos suficientes para evitar la acumulación de presión hidrostática. > En los casos en que haya que hacer un muro de contención, se le deberán dejar vertederos

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000487-16

No. de Oficio: SDDUE 4906/2017

28 de abril de 2017



h.g

Para realizar la excavación en donde haya nivel freático, se podrán usar pozos de bombeo con objeto de reducir las filtraciones y mejorar la estabilidad. Sin embargo, la duración del bombeo deberá ser tan corta como sea posible y se tomarán las precauciones necesarias para que sus efectos queden prácticamente circunscritos al área de trabajo. En este caso, para la evaluación de los estados límite de servicio a considerar en el diseño de la excavación, se tomarán en cuenta los movimientos del terreno debidos al bombeo.

Artículo 116. Para realizar la excavación en donde haya nivel freático, se podrán usar pozos de bombeo con objeto de reducir las filtraciones y mejorar la estabilidad. Sin embargo, la duración del bombeo deberá ser tan corta como sea posible y se tomarán las precauciones necesarias para que sus efectos queden prácticamente circunscritos al área de trabajo. En este caso, para la evaluación de los estados límite de servicio a considerar en el diseño de la excavación, se tomarán en cuenta los movimientos del terreno debidos al bombeo.

El suelo de cimentación deberá protegerse contra deterioro por intemperismo, arrastre por flujo de aguas superficiales o subterráneas y secado local por la operación de calderas o equipos similares.

Artículo 110. Toda edificación se soportará por medio de una cimentación apropiada. Las construcciones no podrán en ningún caso desplazarse sobre tierra vegetal, suelos o rellenos sueltos o deshechos.

Artículo 87. En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azoquen la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje.

V. Indicar claramente la carga útil máxima de la máquina de acuerdo con sus características, incluyendo la carga admisible para cada caso, si ésta es variable, y los cables que se utilicen para izar, descender o como medio de suspensión, deberán ser de buena calidad, suficientemente resistentes y estar exentos de defectos manifiestos.

Artículo 75. Las máquinas elevadoras empleadas en la ejecución de las obras, incluidos sus elementos de sujeción, anclaje y sustentación, deberán:

- I. Ser de buena construcción mecánica, resistencia adecuada y estar exentas de defectos manifiestos;
- II. Mantenerse en buen estado de conservación y de funcionamiento;
- III. Revisarse y examinarse periódicamente durante la operación en la obra y antes de ser utilizadas, particularmente en sus elementos mecánicos;
- IV. Estar provistas de los medios necesarios o dispositivos de seguridad para evitar o detener descensos accidentales; y,
- V. Indicar claramente la carga útil máxima de la máquina de acuerdo con sus características, incluyendo la carga admisible para cada caso, si ésta es variable, y los cables que se utilicen para izar, descender o como medio de suspensión, deberán ser de buena calidad, suficientemente resistentes y estar exentos de defectos manifiestos.

28 de abril de 2017  
No. de Oficio: SEDUE 4906/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo I-000487-16

S. H.

En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 197/16 de fecha 25-veinticinco de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:

La licencia de construcción solo permite el desarrollo en el Predio donde el Solicitante acredite como Propietario con base en el Artículo 288 Fracción I, Capítulo Cuarto de las Licencias de Uso de Suelo. De Construcción y Edificación, Sección Segunda de la Licencia de Construcción de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

En el caso de construcciones cimentadas en terrenos con problemas especiales, y en particular las que se localicen en terrenos agrietados, sobre taludes, o donde existan rellenos o antiguas minas subterráneas, se agregará a la memoria una descripción de estas condiciones y como estas se tomaron en cuenta para diseñar la cimentación.

Artículo 119. La memoria de diseño incluirá una justificación del tipo de cimentación proyectado y de los procedimientos de construcción especificados, así como descripción explícita de los métodos de análisis usados y del comportamiento previsto para cada uno de los estados límite indicados en este Reglamento. Se anexarán los resultados de las exploraciones, sondeos, pruebas de laboratorio y otras determinaciones y análisis, así como las magnitudes de las acciones consideradas en el diseño, la interacción considerará las cimentaciones de los inmuebles colindantes y la distancia, en su caso, que se deje entre estas cimentaciones y la que se proyecta.

Artículo 118. En el estudio de mecánica de suelos, se deberá fijar el procedimiento constructivo de las cimentaciones, excavaciones y muro de contención que asegure el cumplimiento del diseño y garantice la seguridad durante y después de la construcción. Dicho procedimiento deberá ser tal que se eviten daños a la estructura e instalaciones colindantes por vibraciones o desplazamientos vertical y horizontal del suelo. Cualquier cambio significativo que deba hacerse al procedimiento de construcción especificado en el estudio geotécnico se analizará con base en la información contenida en dicho estudio, debiendo notificarse a la Secretaría.

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000487-16

No. de Oficio: SEDUE 4906/2017

28 de abril de 2017

g. h.

Municipio de Monterrey.

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

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

mínimo se recomienda:

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

- 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.
- 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.

Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las

Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico-Hidráulico elaborado por el Ing. Osvaldo Muñoz Morales (Cédula No. 5837367), esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

materia de drenaje pluvial.

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

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000487-16

No. de Oficio: SEDUE 4906/2017

28 de abril de 2017



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.

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 solución 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.

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), el predio en estudio No se encuentra sobre una zona de Riesgo Hidrológico, sin embargo, al norte del predio en estudio, se encuentra un escurrimiento el cual deberán respetar su curso. En base al análisis realizado deberá seguir las recomendaciones del asesor hidrológico - hidráulico. Deberá seguir los lineamientos marcados por esta secretaría para garantizar la seguridad y buen funcionamiento de las instalaciones.





8.10

- Durante la etapa de construcción -**
1. El horario de las actividades de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
  2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
  3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 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.
  6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
  7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
  8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
  9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
  10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
  11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.

K) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio N° 1555/2017 y LTA-000592/2016, de fecha 27 de Abril del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000487-16  
 No. de Oficio: SEDUE 4906/2017  
 28 de abril de 2017



12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.ml.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 construcción 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 por lo que una vez obtenido su resolutive, deberá presentar copia ante esta dependencia.
16. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
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 reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

#### **Aspecto Ambiental**

#### **Ruido y/o Vibraciones**

18. 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.
19. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas de 68 dB(A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para bodegas) y para zonas residenciales de 55 dB(A) de 6:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas.
20. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.



8.4

37. Debido a que se encuentra árbol ubicado al centro del predio y este interfiere en el proyecto, deberá ingresar el trámite correspondiente de la tala ante esta dependencia.

**Reforestación**

- 36. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.
- 35. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 34. 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.
- 33. 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.

**Manejo de Residuos Sólidos**

- 32. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 31. Los residuos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas. a la operación del establecimiento.
- 30. 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.
- 29. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- 28. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

**Contaminación del Agua**

- 27. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
- 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.
- 25. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 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.
- 23. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

**Contaminación del Suelo**

- 22. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 21. 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.

28 de abril de 2017  
No. de Oficio: SEDUE 4906/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000487-16

8.14

**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

**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.

**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.

**L) En cuanto a materia de seguridad, deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materias Peligrosas del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., en el reporte 116-539, de fecha 23 de Septiembre del 2016, el cual fue obtenido a petición de la parte del solicitante, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

39. 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.

**Imagen Urbana**

38. 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 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 236-doscientos treinta y seis árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer los 236 árboles encinos al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por mantenimiento de mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000487-16  
No. de Oficio: SEDUE 4906/2017  
28 de abril de 2017



SCS/EAM/gim  
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

FIG. HECTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ

**OCTAVO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notificárese 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 el Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, respuestas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII, para al que por sí o por interposita 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.

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

habrá 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.

28 de abril de 2017  
No. de Oficio: SEDUE 4906/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000487-16

