



**INSTRUCTIVO**

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA INSTITUCIÓN DENOMINADA "BANCA ACTINVER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER. FIDEICOMISO 2100.**

DOMICILIO: RICARDO MARGAIN 440EXT., TORRE SOFIA, COL. VALLE DEL CAMPESTRE, SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.

Presente. -

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

---En Monterrey, Nuevo León, a los 31-treinta y un días del mes de julio del año 2017-dos mil diecisiete. -----

---**VISTO.** - El expediente administrativo No. **L-000584-16**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 07-siete de diciembre del año 2016-dos mil dieciséis, por el **C. Oscar Pablo Quintero**, en su carácter de Apoderado Legal de la Institución denominada **"BANCA ACTINVER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER. FIDEICOMISO 2100**, institución que es propietaria, del inmueble ubicado en la calle **CARRETERA NACIONAL MEXICO-LAREDO** número **5002**, de la **COLONIA LA ESTANZUELA** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **51-009-002**; acreditándolo mediante Escritura Publica número **11,771**-once mil setecientos setenta y uno, de fecha **28-veintiocho** de mayo del **2015-dos mil quince**, donde el Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Suplente de la Notaría Publica número **75**, de la que es Titular el Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, mediante la cual se hizo constar la celebración de un Contrato de Fideicomiso de Inmueble para la realización de un Convenio de Aportación, el cual celebraron conjuntamente como los "Fideicomitentes y Fideicomisarios" las sociedades descritas dentro del instrumento, y por otra parte la institución denominada "Banca Actinver, Sociedad Anónima, Institución Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver por Cuenta del Fideicomiso número **2,100**", en lo sucesivo se le denominara la "Fiduciaria", registrado bajo el número **4888**, volumen **291**, sección Propiedad; para los efectos administrativos y contables que correspondan, mediante el cual solicitan la **MODIFICACIÓN AL PROYECTO DE CONSTRUCCION PREVIAMENTE AUTORIZADO DENTRO DEL EXPEDIENTE L-191/2015**, consistente en la **MODIFICACION DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (ampliación y distribución) y de USO DE EDIFICACIÓN (ampliación)** para **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS** en el predio antes citado, el cual se conforma de una superficie total de **6,279.80** metros cuadrados, donde fue aprobada una construcción total de **37,912.17** metros cuadrados, disminuyendo la construcción a **37,736.18** metros cuadrados como construcción total, obteniendo una diferencia de **150.26** metros cuadrados por modificar; para lo cual acompaña la siguiente documentación:

1.- Escritura Pública número **35,694**-treinta y cinco mil seiscientos noventa y cuatro, de fecha primero de marzo del **2010-dos mil diez**, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Titular de la Notaria Número **201** del Distrito Federal; la cual contiene la Protocolización en lo Conducente del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de "Prudential Bank" Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, en la que se aprobó la modificación de la denominación social de la Sociedad de "Prudential Bank, S.A. , Institución de Banca Múltiple a "Banco Actinver, S.A. , Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver".

2.- Escritura pública número **39122**-treinta y nueve mil ciento veintidós, de fecha **07-siete** de junio del **2013-dos mil trece**, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, Titular de la Notaria número **218** del Distrito Federal, mediante la cual se llevó a cabo la Protocolización Parcial del Acta de Sesión del Consejo de Administración de "BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, en la cual se acordó entre otros puntos, el Otorgamiento de Poderes, a favor del Mercy Myrtha Muñoz Díaz, en los términos y para los efectos legales que en el mismo se indican. Encontrándose los siguientes

**ANTECEDENTES**

**ÚNICO.** Presenta copia simple de plano e Instructivo en el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología aprobó bajo el Oficio No. SEDUE 5619/2015 y el Expediente Administrativo L-191/2015, de fecha 07-siete días del mes de octubre de 2015-dos mil quince, LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (obra nueva) y de USO DE EDIFICACIÓN para **11-ONCE LOCALES COMERCIALES Y**



DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 111-CIENTO ONCE OFICINAS ADMINISTRATIVAS; para el predio ubicado en la Carretera Nacional México-Laredo sin número, en esta Ciudad, identificado con Expediente Catastral número 51-009-002 y con superficie total de 6,279.80 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 37,912.17 metros cuadrados.

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

## CONSIDERANDO

I.- Que 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, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 fracción II, 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 II inciso f), 12 fracción II y III, 13, 14 fracción II inciso 2.3 y III inciso 3.9, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 59, 139, 156, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I a la IX, 14 fracciones I a la VIII, 15 fracciones I a la IV, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción II y III, 20, 22, 23, 26 fracción III, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 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 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número SEDUE 5619/2015 de fecha 07-siete de octubre del 2015-dos mil quince, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, autorizo dentro del expediente administrativo número L-191/2015, conforme a lo indicado en el apartado de Antecedentes, el predio en cuestión ya cuenta con autorización de uso de suelo para los usos solicitados, la cual fue aprobada conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el periódico Oficial del Estado de Nuevo León número 103, con fecha de 15-quinque de agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo, indicando que el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO LA ESTANZUELA**, donde la Zona es clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, donde los usos para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** son considerados como PERMITIDOS; lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el 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, resultando viable la presente solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados, de acuerdo a la superficie del inmueble de 6,279.80 metros cuadrados, siendo los siguientes: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.70** (4395.86 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.70 (4372.51 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.50** veces (21,979.30 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 3.21 veces (20,166.98 metros cuadrados, que resulta de restar el área de 17,569.20 metros cuadrados de construcción de estacionamiento cubierto, a la construcción total de 37,736.18 metros cuadrados, de acuerdo a lo establecido en el punto número 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey); **Área Libre** de **0.30** (1,883.94 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.30 (1,907.29 metros cuadrados); y **Área Jardinada** de **0.15** (1,255.96 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.21 (1,291.69 metros cuadrados), se dio cumplimiento de acuerdo a lo señalado en el apartado de antecedente de la presente autorización.

III.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto de ampliación cumple con la establecida en la citada autorización conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, para los predios ubicados en el Distrito Urbano La Estanzuela; ya que la modificación de Construcción (ampliación) al proyecto no se representa en el área efectiva para la cuantificación de cajones, sigue cumpliendo con la Normatividad de Estacionamiento, ya que de acuerdo con la autorización emitida mediante oficio número SEDUE 5619/2015 de fecha 07 de octubre de 2015, dentro del expediente administrativo

L-191/2015, resulto el requerimiento de 224-doscientos veinticuatro cajones, los cuales soluciona con 694-seiscientos noventa y cuatro cajones de estacionamiento dentro del inmueble en cuestión.

IV.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 22-veintidos de febrero del 2017-dos mil diecisiete, se hizo constar que al momento de la visita que no cuenta con uso, ya que se encuentra en proceso de construcción, el avance de la obra coincide con los planos.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 37,736.18 metros cuadrados, conforme al siguiente desglose de áreas:

DESGLOSE DE AREAS				
Nivel	M2 Autorizados	M2 Modificados	Total de M2 construcción	Distribución
sótano 4	4392.30	-19.79	4372.51	Estacionamiento cubierto con capacidad para 143 cajones, escaleras, rampas de acceso, cubo de servicio, pasillos de circulación, elevadores, áreas de almacén.
sótano 3	4392.30	-19.79	4372.51	Estacionamiento cubierto con capacidad para 146 cajones,, rampas de acceso, cubo de servicio, escaleras, pasillos de circulación, elevadores, áreas de almacén.
Sótano 2	4392.30	-19.79	4372.51	Estacionamiento cubierto con capacidad para 147 cajones,, rampas de acceso, cubo de servicio, escaleras, pasillos de circulación, elevadores, cuarto eléctrico, cuarto de empleados, equipo de cisterna.
Sótano 1	4392.30	-19.79	4372.51	Estacionamiento cubierto con capacidad para 129 cajones, rampas de acceso, cubo de servicio, escaleras, pasillos de circulación, elevadores, cuarto eléctrico.
Planta Baja	2350.45	109.35	2459.80	Accesos, pasillos de circulación, estacionamiento con capacidad para 55 cajones, rampas de acceso a estacionamiento en sótanos, áreas de jardín. Torre 1: 03-tres Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y lobby de acceso a área de oficinas. Torre 2: 03-tres Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y lobby de acceso a área de oficinas. Torre 03: 05-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados.
Nivel 2	2800.42	-36.24	2764.18	Torre 1: 08-ocho oficinas, baños, área de almacén, escaleras y elevadores. Torre 2: Estacionamiento cubierto con capacidad para 44 cajones, escaleras, pasillos de circulación, elevadores, áreas de almacén. Torre 03: segundo nivel de los 05 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados.
Nivel 3	2705.91	-141.05	2564.86	Torre 1: 09-nueve oficinas, baños, área de almacén, escaleras y elevadores. Torre 2: 06-seis oficinas, baños, escaleras y elevadores, Estacionamiento cubierto con capacidad para 24 cajones, pasillos de circulación.
Nivel 4	2477.92	29.11	2507.03	Torre 1: 07-siete oficinas, baños, área de almacén, escaleras y elevadores. Torre 2: 14-catorce oficinas, baños, escaleras y elevadores, pasillo de circulación, 5-sala de juntas.
Nivel 5	2477.92	-24.43	2453.49	Torre 1: 07-siete oficinas, baños, área de almacén, escaleras y elevadores. Torre 2: 20-veinte oficinas, baños, escaleras y elevadores y terraza descubierta.
Nivel 6	2477.92	-24.43	2453.49	Torre 1: 09-nueve oficinas, baños, área de almacén, escaleras y elevadores. Torre 2: 13-trece oficinas, baños, escaleras y elevadores.
Nivel 7	2520.50	-20.94	2499.56	Torre 1: 08-ocho oficinas, baños, área de equipos, escaleras y elevadores. Torre 2: 14-catorce oficinas, baños, escaleras y elevadores.
Nivel 8	2531.93	11.80	2543.73	Torre 1: 09-nueve oficinas, baños, área de almacén, escaleras y elevadores. Torre 2: 20-veinte oficinas, baños, escaleras y elevadores.
<b>Total</b>	<b>37,912.17</b>	<b>150.26</b>	<b>37,736.18</b>	-----

VI.- La Dirección de Ecología, emitió Oficio 0083/2017 y dictamen LTA- 000636/2016 de fecha 10-diez de enero de 2017-dos mil diecisiete, señalando 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 y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

VII.- Con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública 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, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo, siendo los siguientes:

1. Mediante oficio número DPT/E/455/DICIEMBRE/2016 de fecha 28-veintiocho de febrero del 2017-dos mil diecisiete, emití Dictamen Estructural, mismo que fue elaborado conforme a los documentos, y al Estudio de Mecánica de Suelos realizada por GEOTECNIA DE MONTERREY, S.A.; presentados por el interesado, y en el cual se dictan las responsabilidades del propietario Director Responsable de la Obra y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
2. Mediante oficio número DPTDU/V/086/2017 de fecha 19-diecinueve de enero de 2017-dos mil diecisiete, emití Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos presentados por el solicitante y plano del proyecto concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

VIII.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 09-nueve de febrero del 2015-dos mil quince, emitido por la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 51-009-002, en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación del alineamiento de tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que: a) Para la Carretera Nacional, se deberá respetar un ancho total de 64.00 metros, 32.00 metros a partir del eje central de la avenida hacia ambos lados.

IX.- El interesado acompaña escrito con fecha a 28-veintiocho de octubre de 2016-dos mil dieciséis, dirigido a esta Secretaría, mediante el cual manifiesta contar con un seguro de responsabilidad civil contra terceros, para obtener la Modificación al proyecto de construcción (ampliación) y licencia de uso de la edificación (ampliación) para locales y oficinas previamente autorizadas, en relación al inmueble identificado con el número de expediente catastral 51-009-002. Lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 10 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey".

X.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C, emitió Dictamen Técnico por medio del reporte No. 116-658 de fecha 17-diecisiete de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, en el cual da respuesta a las solicitud de inspección y análisis de riesgos en la construcción que se pretende realizar para un Edificio de Oficinas comerciales y estacionamiento, en el predio ubicado en la Carretera Nacional México - Laredo 5002, La Estanzuela, Monterrey en el cual se emiten las recomendaciones que deberá cumplir de acuerdo a la ley de Protección contra Incendios y Materiales peligrosos del Estado de Nuevo León.

Que, por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

#### ACUERDA

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo c considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **MODIFICACIÓN AL PROYECTO DE CONSTRUCCION PREVIAMENTE AUTORIZADO DENTRO DEL EXPEDIENTE L-191/2015** consistente en la **MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (ampliación y distribución) y de USO DE EDIFICACIÓN (ampliación)** para **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, en el predio ubicado en la **CARRETERA NACIONAL MEXICANA**

LAREDO número 5002, de la COLONIA LA ESTANZUELA de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 51-009-002, el cual se conforma de una superficie total de 6,279.80 metros cuadrados, donde fue aprobada una construcción total de 37,912.17 metros cuadrados, disminuyendo la construcción a 37,736.18 metros cuadrados como construcción total, obteniendo una diferencia de 150.26 metros cuadrados por modificar.

**SEGUNDO.** - Siguen vigentes todas y cada una de las obligaciones y lineamientos señalados en la autorización emitida por esta Secretaría, mediante oficio número SEDUE 5619/2015, de fecha 07-siete de octubre de 2015-dos mil quince, dentro del Expediente Administrativo L-191/2015; por lo que deberá seguir dando cumplimiento a las mismos, en lo que no se opongan a las señaladas mediante el presente acuerdo.

**TERCERO.** - El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir 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 8 al 8 de 8), 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 II 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 clasificación... de acuerdo a esto la licencia otorgada queda aún vigente.
- 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. El horario de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles
  3. Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
  4. 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.
  5. 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.
  6. 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.
  7. El Director Responsable 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.
  8. 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 para las Construcciones 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 IV 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.

9. **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, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.**
  10. 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.
  11. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
  12. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas, etc.
  13. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que, mediante colocación de mamparas de cualesquiera materiales, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
  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. Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.
  16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
  17. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública.
  18. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
  19. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
  20. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.
  21. Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación, así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrar las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaría así lo dispone solicitara las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.
  22. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- E. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. , 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).



**F. Deberá cumplir al inicio de actividades con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

1. 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.
2. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para los Usos de **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS** previamente autorizadas.
3. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 224-cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 694-cajones.
4. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas con capacidades diferentes por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metro en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI. - Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
5. 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).
6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
7. 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.
8. Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
9. 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.
10. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
11. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
12. 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.
13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
14. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
15. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
16. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
17. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y /o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 Db (A y C) de las 6:00 a las 22:00 y de 65 dB (A y C) de las 22:00 a las 6:00 horas.
18. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
19. Los equipos de climas o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.

**G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/455/DICIEMBRE/2016 de fecha 28-veintiocho de febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano**



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

**H. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número Oficio DPTDU/V/086/2017 de fecha diecinueve de enero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscriba a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme al Plano, a la información y al Estudio de Impacto Vial, presentado por el solicitante, siendo lo siguiente:**

- 1) El Proyecto cuenta con un antecedente Autorizado para la Licencia L-191/15. El proyecto que se presenta para esta nueva Licencia presenta algunas modificaciones en la disposición de los cajones de estacionamiento principalmente en la planta baja, además de presentar cajones adicionales en los niveles superiores. Esta nueva propuesta cumple con las obligaciones viales señaladas del instructivo y acuerdo de la Licencia L-191/15, aprobada con fecha 7 de octubre del 2015. Además, respeta la ubicación y disposición de los accesos vehiculares autorizados.  
Por lo anterior, se da visto bueno vial a la presente propuesta, condicionado a cumplir con las siguientes obligaciones, mismas que forman parte del acuerdo de la Licencia L-191/2015.
- 2) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco Municipio de Monterrey 2010-2020, 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 Carretera Nacional se deberá respetar un ancho total de 64.00 metros, 32.00 metros a partir del eje central de la avenida hacia ambos lados.  
Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio
- 3) El proyecto deberá cumplir con su requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco Municipio de Monterrey 2010-2020.
- 4) El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se indica que las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.7 x 5.00 metros. Se podrán aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50x4.50 metros como mínimo. Así mismo, se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey, vigente.
- 5) Los cajones de estacionamiento destinados al uso de oficinas deberán ser asignados y señalizados de manera clara, indicando que pertenecen para evitar que usuarios de los locales comerciales o de otras oficinas, hagan uso de ellos.

- 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 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
- 7) Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 8) Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los estacionamientos ubicados en los sótanos. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 9) Se deberá señalar de manera clara el sentido de circulación en el acceso al Desarrollo y en las rampas vehiculares con pintura en la superficie de rodamiento.
- 10) Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, así como los pasillos de circulación que operarán con doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Para cajones de estacionamiento dispuestos a 60 grados con respecto al pasillo de acceso, deberán considerar un ancho de pasillo mínimo de 5.00 metros.
- 11) Con respecto a las barreras para el control de accesos propuestas, deberá dar cumplimiento al Artículo 49 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey. En caso de que las filas vehiculares que genere el desarrollo afecten la circulación vial en la vía pública, La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar su reubicación o retiro de manera inmediata.

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

- 12) Deberá proporcionar una adecuada iluminación al estacionamiento. Será responsabilidad de los propietarios del Desarrollo el cuidar que esta obligación sea cumplida.
- 13) Respecto a la etapa de construcción, el o los responsables de la obra deberán tramitar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad pública y Vialidad para el tránsito de vehículos pesados, tanto para maquinaria como para camiones de carga.
- 14) El Desarrollador queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
- 15) El Desarrollador queda obligado a realizar la construcción de la banqueta en su colindancia dando continuación al ancho de banqueta existente en los Desarrollos colindantes.
- 16) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 17) Dado la problemática vial existente en la zona, particularmente en la zona donde se pretende dar acceso a éste proyecto, los propietarios y los responsables del Desarrollo quedarán condicionados a contar con el visto bueno por parte de la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, y concluir las adecuaciones y el suministro e instalación del señalamiento y dispositivos para el control de tránsito señalados por la mencionada Secretaría.
- 18) El propietario o propietarios del Desarrollo quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.
- 19) Al respecto y tomando en cuenta la problemática vial de la zona, el Desarrollador quedará obligado a realizar las aportaciones necesarias de manera proporcional con los Desarrolladores de la zona para llevar a cabo la construcción de la lateral de la Carretera Nacional sobre el Arroyo el Calabozo, además de realizar las aportaciones necesarias de manera proporcional con los desarrolladores de la zona para la construcción de un puente peatonal sobre la Carretera Nacional en su colindancia

I. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio N°0083/2017, dentro del dictamen LTA-000636/2016 de fecha 10-diez de enero de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

**Durante la etapa de construcción. -**

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

hábiles.

2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o 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 utilizada, 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. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
8. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de 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.

#### **Durante la etapa de operación. -**

##### **Generales**

15. 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 2010 y 2020.
16. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutivo del estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Edificio de usos mixtos La Rioja" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 937/SPMARN-IA/15).
17. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Edificio de usos mixtos La Rioja".
18. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes un Estudio Hidrológico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que escurrimientos externos puedan tener sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.
19. En caso de pretender utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia del resolutivo ante esta Dependencia. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
20. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

### Aspecto Ambiental

#### Ruido y/o Vibraciones

21. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido de fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas).
22. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
23. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o 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. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
29. 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.

#### Contaminación del Agua

30. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
31. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
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 expediente PDE-447-15 el cual quedó resuelto con la compensación de 98-noventa y ocho árboles de la especie encino de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
40. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 25-veinticinco 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 341-trescientos cuarenta y un árboles (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92) y debido a que los cajones de estacionamiento estarán bajo techo, deberá reponerlos a vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición por mano de obra, en caso de incumplimiento, 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.

J. La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C, emitió Dictamen Técnico por medio del reporte No. I16-658 de fecha 17-diecisiete de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, en el cual da respuesta a las solicitud de inspección y análisis de riesgos en la construcción que se pretende realizar para un Edificio de Oficinas con locales comerciales y estacionamiento, en el predio ubicado en la Carretera Nacional México - Laredo 5002, La Estanzuela, Monterrey; en el cual se emiten las recomendaciones que deberá cumplir de acuerdo a la ley de Protección contra Incendios y Materiales peligrosos del Estado de Nuevo León.

**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:** Las Licencias de 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 de su licencia con número de Oficio SEDUE 5619/2015 y expediente administrativo L-191/2015; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el aperebimiento 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:** Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente en su caso, que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 322 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

**NOVENO.** - 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 los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León y Director de Control Urbano.



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

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

CS/CS / AD/DC / e/CS

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

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_

