



No. de Oficio: SEDUE 7373/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000438-17

ACUERDO

---En Monterrey, Nuevo León, a los 21-veintiun días del mes de junio del año 2018-dos mil dieciocho-----
---**VISTO.**- El expediente administrativo No. L-000438-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 23-veintitres de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, por la **C. Mirna Peña Garza**, representante legal de la sociedad denominada **U-CALLI DESARROLLOS COMERCIALES S.A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 11,409-once mil cuatrocientos nueve, de fecha 19-diecinueve de junio del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaño Pedraza, Titular de la Notaría Pública Numero 60-sesenta, con ejercicio en este Primer Distrito; en carácter de Titular; respecto del inmueble ubicado en la **AVENIDA SAN JERONIMO N° 1082, EN LA COLONIA SAN JERONIMO**, en esta Ciudad, e identificado con los números de expedientes catastrales 70) 22-089-060, 22-089-061 y 22-089-071; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización para las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION(AMPLIACION) PARA HOTEL, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, respecto de los inmuebles antes citados, los cuales cuentan con una superficie de terreno de 7,572.49 metros cuadrados (lote 060), 4,806.18 metros cuadrados (lote 061) y 2,930.20 metros cuadrados (lote 071), que juntos conforman una superficie total de 15,308.87 metros cuadrados y una construcción total de 87,668.31 metros cuadrados de los cuales 11,305.67 metros cuadrados son autorizados y 76,362.64 metros cuadrados son por construir, para lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

1. Escritura Pública Número 3,710-tres mil setecientos diez, de fecha 17-diecisiete de marzo de 1990-mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Morales Montemayor, Titular de la Notaría Pública Número 85-ochenta y cinco con ejercicio en el Municipio de Monterrey Nuevo León; la cual contiene la constitución de la Sociedad denominada **PROMOTORA Y VALORES SAN AGUSTIN, S.A. DE C.V.**
2. Escritura Pública número 4,323-cuatro mil trescientos veintitrés, de fecha 05-cinco días del mes de diciembre de 1990 - mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Morales Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 85-ochenta y cinco, con ejercicio en el municipio de Monterrey Nuevo León; la cual contiene la **PROTOCOLIZACION DE UNA ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS** de la Sociedad denominada **"PROMOTORA Y VALORES SAN AGUSTIN", S.A. DE C.V.** mediante la cual acordaron entre otros asuntos el Cambio de Denominación Social a **"COPAMEX TURISMO" S.A. DE C.V.**
3. Escritura Pública número 12,031-doce mil treinta y uno, de fecha 17-diecisiete días del mes de mayo de 1999- mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Morales Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 85-ochenta y cinco, con ejercicio en el municipio de Monterrey Nuevo León; la cual contiene la **PROTOCOLIZACION DE UNA ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS** de la Sociedad denominada **"COPAMEX TURISMO", S.A. DE C.V.**, mediante la cual acordaron entre otros asuntos el Cambio de Denominación Social a **"INVERSIONES Y VALORES MILENIUM" S.A. DE C.V.**
4. Escritura Pública Número 12,129-doce mil cientos veintinueve, de fecha 07-siete de julio de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Morales Montemayor, Titular de la Notaría Pública Numero 85-ochenta y cinco, con ejercicio en el municipio de Monterrey N.L.; mediante el cual la empresa denominada **INVERSIONES Y VALORES MILENIO, S.A. DE C.V.**, a través de su apoderado, otorga diversos poderes, a favor de la C. Fernando Garza Salinas.
5. Escritura Pública número 5,928 - cinco mil novecientos veintiocho de fecha 26-veintiseis de agosto del 2002- dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal Gonzalez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la cual contiene el Contrato de Compraventa del Bien Inmueble a favor de la C. Oralia Sáenz Sáenz., como propietaria del inmueble identificado con el expediente catastral 22-089-061.
6. Escritura Pública número 12,866-doce mil ochocientos sesenta y seis, de fecha 10-diez días del mes de octubre del 2007- dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal Gonzalez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la cual contiene la constitución de la Sociedad denominada **"DESARROLLO INTERNACIONAL DE HOTELES, S. DE R.L. DE C.V.**

Handwritten signature and initials.

012478



7. Escritura Pública número 13,026-trece mil veintiséis, de fecha 06-seis de Diciembre del 2007- dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal Gonzalez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la cual contiene el Contrato de Compraventa del Bien Inmueble a favor de la sociedad denominada "DESARROLLO INTERNACIONAL DE HOTELES", S. DE R.L. DE C.V., como propietaria del inmueble identificado con el expediente catastral 22-089-060.
8. Escritura Pública número 13,182-trece mil ciento ochenta y dos, de fecha 1er-primer día del mes de febrero del 2008- dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal Gonzalez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la cual contiene el Contrato de Compraventa del Bien Inmueble a favor de la sociedad denominada "INVERSIONES Y VALORES MILENIUM, S.A. DE C.V., como propietaria del inmueble identificado con el expediente catastral 22-089-071.
9. Escritura Pública Número 26,225 - veintiséis mil doscientos veinticinco, de fecha 13-trece de enero del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal Gonzalez, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 111- ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito en Monterrey nuevo León; la cual contiene la PROTOCOLIZACION DE ACTA RELATIVA A LA ASAMBLEA GENERAL DE SOCIOS DE DESARROLLO INTERNACIONAL DE HOTELES, S. DE R.L. DE C.V.; a través de la cual se hace constar el OTORGAMIENTO DE PODERES entre otros a favor de Fernando Garza Salinas.
10. Rectificaciones de Medidas y Superficie, de fecha 22-veintidos de julio del 2011-dos mil once, ratificadas ante la fe del Licenciado José Javier Leal Gonzalez, Notario Público y Titular de la Notaría Publica número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito en el estado de Nuevo León, haciéndose constar mediante el Acta Fuera de Protocolo número 153,374-ciento cincuenta y tres mil trescientos setenta y cuatro, de fecha 22-veintidos de julio del año 2011-dos mil once; e inscritas en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 3761, volumen 105, libro 76, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, en fecha 09-nueve días del mes de agosto del 2011-dos mil once. Lo anterior respecto al predio identificado con el número de expediente catastral 22-089-061 con una superficie de 4,806.18 metros cuadrados.
11. Rectificaciones de Medidas y Superficie, de fecha 22-veintidos de julio del 2011-dos mil once, ratificadas ante la fe del Licenciado José Javier Leal Gonzalez, Notario Público y Titular de la Notaría Publica número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, haciéndose constar mediante el Acta Fuera de Protocolo número 153,373-ciento cincuenta y tres mil trescientos setenta y tres, de fecha 22-veintidos de julio del año 2011-dos mil once; e inscritas en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 3763, volumen 105, libro 76, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, en fecha 09-nueve días del mes de agosto del 2011-dos mil once. Lo anterior respecto al predio identificado con el número de expediente catastral 22-089-071 con una superficie de 2,930.20 metros cuadrados.
12. Escritura Pública Número 11,409-once mil cuatrocientos nueve, de fecha 19-diecinueve de junio del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaña Pedraza, Titular de la Notaría Pública Numero 60-sesenta, con ejercicio en este Primer Distrito; mediante el cual la empresa denominada U-CALLI DESARROLLOS COMERCIALES S.A. DE C.V., a través de su apoderado, otorga diversos poderes, a favor de la C. Mirna Peña Garza.
13. Escritura Pública Número 6,290-seis mil doscientos noventa, de fecha 16-dieciseis de octubre del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta con ejercicio en el Primer Distrito; la cual contiene la constitución de la Sociedad denominada U-CALLI DESARROLLOS COMERCIALES S.A. DE C.V.
14. Carta Poder que contiene el mandato otorgado por la sociedad denominada DESARROLLO INTERNACIONAL DE HOTELES, S. DE R. L. DE C.V. entre otros a favor de U-CALLI DESARROLLOS COMERCIALES S.A. DE C.V., Mirna Peña Garza y Jorge Armando Ipiña Sifuentes, el cual fue ratificado en fecha en fecha 18- dieciocho de enero del 2017-dos mil diecisiete, ante la fe del Licenciado José Javier Leal Gonzalez, Titular de la Notaria Publica número 111-ciento once con ejercicio en el Primer Distrito de Monterrey Nuevo León, según consta en el acta fuera de protocolo número 186,344 - ciento ochenta y seis mil trescientos cuarenta y cuatro.
15. Carta Poder otorgado por la C. Oralia Sáenz Sáenz entre otros a favor de U-CALLI DESARROLLOS COMERCIALES S.A. DE C.V., Mirna Peña Garza y Jorge Armando Ipiña Sifuentes, el cual fue ratificado en fecha en fecha 26-veintiseis de enero del 2017-dos mil diecisiete, ante la fe del Licenciado José Javier Leal Gonzalez, Titular de la Notaria Publica número 111-ciento once con ejercicio en el Primer Distrito de Monterrey Nuevo León, según consta en el acta fuera de protocolo número 186,421 - ciento ochenta y seis mil cuatrocientos veintiuno.

16. Rectificaciones de Medidas y Superficie, de fecha 24-veinticuatro de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, ratificadas ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público y Titular de la Notaría Pública número 129-ciento veintinueve, Asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 53- cincuenta y tres, ambos con ejercicio en este Primer Distrito en el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, haciéndose constar mediante el Acta Fuera de Protocolo número 276,707, de fecha 10-diez de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis; e inscritas en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 3486, volumen 117, libro 70, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, en fecha 22-veintidos días del mes de junio del 2017-dos mil diecisiete. Lo anterior respecto al predio identificado con el número de expediente catastral 22-089-060, con una superficie de 7,572.49 metros cuadrados Encontrándose los siguientes. -

ANTECEDENTES

1. Que dentro de las constancias que obran dentro del expediente el interesado anexo copia simple del plano por el cual la Comisión de Planificación y Obras del Gobierno del Estado aprobó el Proyecto del Fraccionamiento San Jerónimo mediante acuerdo contenido en el punto número II del acta número 282 de fecha 21 de febrero de 1961.
 2. Presenta copia simple de acuerdo y plano, en el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de Nuevo León, bajo número de oficio 1522/H. 0.4/95, No de expediente 3976/94 con fecha de 05 de abril de 1995, aprobó la Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación para Hotel de cinco estrellas, y La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Monterrey N.L. Aprobó bajo número de Registro 0459 de fecha 13 de marzo del 1996, **LA CONSTRUCCIÓN PARA UN HOTEL DE CINCO ESTRELLAS**, con una construcción de 11,305.67 m2 en una superficie de 4,325.06 m2 de terreno, identificado con el expediente catastral N° 22-089-059 Y 22-089-060.
 3. Presenta copia simple de Cartulina donde la Dirección de Control Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología bajo número de expediente TM-000436-17 con fecha del 06 de noviembre de 2017, aprobó una DEMOLICION TOTAL de una construcción de 1076.00 m2, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70] 22-089-061.
- 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 y II 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículo 15 fracción I, 16, 46, 47, 49, 52, 139, 156, inciso f), 11, 12 fracciones II y III, 13, 14 fracción II punto 2.3, III puntos 3.8 y 3.9, Artículo 15 fracción I, 16, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 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, 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.- Es importante señalar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes de la presente resolución queda señalado que los predios identificados con los números de expedientes catastrales 22-089-059 y 22-089-060, que en el presente caso nos ocupan ya cuenta con autorización de USO DE SUELO, USO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCION PARA HOTEL DE 5-CINCO ESTRELLAS, y De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los predios en cuestión(22-089-059, 22-089-060 y 22-089-071) se

encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO**, en una Zona Clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, donde los usos solicitados para **3.8.3 HOTEL DE 4 ESTRELLAS Y MAS, 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 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 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías 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, Pielés 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 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías; 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 Notarias, 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) se consideran como **PERMITIDOS**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I- PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.**

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de **87,668.31** metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

CUADRO DE AREAS DEL PROYECTO				
NIVELES	M2 CONSTRUCCION AUTORIZADA	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
S2	0.00	9,242.32	9,242.32	Área de Estacionamiento para 236-cajones, 09-nueve bodegas, escaleras y elevadores
S1	3,058.53	9,185.74	12,244.27	Área de administración, seguridad y monitores, Área de Estacionamiento para 283-cajones (66-cajones en hotel existente y 217-cajones en área por construir), 07-siete bodegas, escaleras y elevadores
PB	2,288.92	5,842.75	8,131.67	Acceso , área de hotel, 06-seis locales comerciales, 06-seis bodegas, estacionamiento para 119-cajones,escaleras y elevadores.
E1	1649.58	8,401.59	10,051.17	Área de Mezzanine de los locales comerciales , área de Estacionamiento para 119-cajones, 06-bodegas, escaleras y elevadores



E2	1649.58	4,912.24	6,561.82	07-siete locales comerciales, terraza, , 06-seis bodegas, estacionamiento para 119-cajones,escaleras y elevadores
E3	1649.58	8,408.85	10,058.43	Doble altura de locales comerciales, 06-seis bodegas, estacionamiento para 119-cajones,escaleras y elevadores
NIVEL 1	900.24	5,032.73	5,932.97	06-seis locales comerciales, terraza, área de oficinas, baños, cuarto de limpieza, sala de juntas, cafetería, escaleras y elevadores
NIVEL 2	109.24	1,071.17	1,180.41	área de oficinas, baños, cuarto de limpieza, sala de juntas, escaleras y elevadores
NIVEL 3	-	1,071.17	1,071.17	área de oficinas, baños, cuarto de limpieza, sala de juntas, escaleras y elevadores
NIVEL 4	-	1,071.17	1,071.17	área de oficinas, baños, cuarto de limpieza, sala de juntas, escaleras y elevadores
NIVEL 5	-	1,071.17	1,071.17	área de oficinas, baños, cuarto de limpieza, sala de juntas, escaleras y elevadores
NIVEL 6	-	1,071.17	1,071.17	área de oficinas, baños, cuarto de limpieza, sala de juntas, escaleras y elevadores
NIVEL 7	-	1,071.17	1,071.17	área de oficinas, baños, cuarto de limpieza, sala de juntas, escaleras y elevadores
NIVEL 8	-	1,071.17	1,071.17	área de oficinas, baños, cuarto de limpieza, sala de juntas, escaleras y elevadores
NIVEL 9	-	1,071.17	1,071.17	área de oficinas, baños, cuarto de limpieza, sala de juntas, escaleras y elevadores
NIVEL 10	-	1,071.17	1,071.17	área de oficinas, baños, cuarto de limpieza, sala de juntas, escaleras y elevadores
NIVEL 11	-	1,071.17	1,071.17	área de oficinas, baños, cuarto de limpieza, sala de juntas, escaleras y elevadores
NIVEL 12	-	1,071.17	1,071.17	área de oficinas, baños, cuarto de limpieza, sala de juntas, escaleras y elevadores
NIVEL 13	-	1,071.17	1,071.17	área de oficinas, baños, cuarto de limpieza, sala de juntas, escaleras y elevadores
NIVEL 14	-	1,071.17	1,071.17	área de oficinas, baños, cuarto de limpieza, sala de juntas, escaleras y elevadores
NIVEL 15	-	1,071.17	1,071.17	área de oficinas, baños, cuarto de limpieza, sala de juntas, escaleras y elevadores



IX.- La Dirección de Ecología, mediante oficio 0887/2018 dentro del expediente LTA-000533/2017, de fecha 17-diecisiete de abril del 2018-dos mil dieciocho, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento a ubicarse en el inmueble que nos ocupa, sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

X.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VII del citado Reglamento, y de acuerdo a las características de la construcción la misma es clasificada como (4 c), que con respecto del predio ubicado en la Avenida San Jerónimo 1082 de la Colonia San Jerónimo, en el municipio de Monterrey, identificado con los números de expedientes catastrales 22-089-060, 22-089-061 y 22-089-071, acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por el Ingeniero Bernardo Castro Brocker, con cédula profesional 4308366, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 16-dieciseis de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos y Estabilidad de Taludes, realizado en fecha noviembre del 2017-dos mil diecisiete, por la empresa "GEOTECNIA DE MONTERREY", firmado por el Ingeniero Jorge Sanvicente Sánchez, con cedula profesional 1114748.
- Estudio Hidrológico- Hidráulico, realizado en fecha octubre del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa CONSULTORIA AQUA, manifestándose como responsable el Ing. Raúl Conde Rivera, con cédula profesional número 1117527.
- Estudio de Impacto Vial realizado por la empresa "VARGAS TORRES Y ASOCIADOS" S.A. DE C.V. Y firmado por el Ing. Sergio Joel Vargas López, con cedula profesional N°83364, de fecha 22 de marzo del 2018.

XI.- Acompaña escrito, mediante el cual el Arq. Jesús Flores Rodríguez, con cédula profesional 6176921, se manifiesta como Director Responsable de Obra ubicada en la avenida San Jerónimo s/n, Colonia San Jerónimo, identificado con los números de expedientes catastrales 22-089-060, 061 y 071.

XII.- En base en el artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

1. Mediante oficio número DPTDU/V/164/2018 de fecha 09 de abril del 2018, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **OPINIÓN TÉCNICO VIAL** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, planos y Estudio de Impacto Vial elaborado por el Ing. Sergio Joel Vargas López.
2. Mediante oficio número DPT/E/460/DICIEMBRE/2017 de fecha 21 de Marzo del 2018, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, se emitió **Opinión Técnica Estructural**, el cual fue realizado conforme planos, Memoria de Calculo realizada por el Ing. Bernardo Castro Brocker, con cedula profesional 4308366 como Asesor en Seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizado por "GEOTECNIA DE MONTERREY", firmado por el Ing. Jorge Sanvicente Sánchez con cedula profesional N° 1114748, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra y asesores en seguridad estructural.
3. Mediante oficio número DPTDU/H 001/2018 de fecha 09 de enero del 2018, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnico Hidrológica**, el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico realizado por CONSULTORIA AQUA, firmado a través del Ing. Raúl Conde Rivera (Cédula N° 1117527) con fecha realización en octubre del 2017.
4. Mediante oficio número DPTDU/G148/2017 de fecha 18 de diciembre del 2017, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnica Geológico**, el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además de la Estabilidad de Taludes y el Estudio de mecánica de Suelos elaborados por el "GEOTECNIA DE MONTERREY" y firmado por el Ing. Jorge Sanvicente Sánchez: 8243812.

XIII.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 último párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña Póliza número 4244, expedida por la empresa denominada Chubb Seguros México S.A., con vigencia desde el día 01 de junio del 2018-dos mil dieciocho hasta el 31-treinta y uno de marzo del año 2018-dos mil dieciocho, en el predio a ubicarse en la Avenida San Jerónimo N° 1082, Col. San Jerónimo Monterrey Nuevo León.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACIÓN(AMPLIACION) PARA HOTEL DE 4 ESTRELLAS O MAS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS EN HOTEL PREVIAMENTE AUTORIZADO**, para los inmuebles ubicados en la **AVENIDA SAN JERONIMO EN LA COLONIA SAN JERONIMO**, en esta Ciudad, identificado con los números de expedientes catastrales 70) 22-089-060, 22-089-061 y 22-089-071, los cuales cuentan con una superficie de terreno de 7,572.49 metros cuadrados (lote 060), 4,806.18 metros cuadrados (lote 061) y 2,930.20 metros cuadrados (lote 071), que juntos conforman una superficie total de 15,308.87 metros cuadrados y una construcción total de 87,668.31 metros cuadrados de los cuales 11,305.67 metros cuadrados son autorizados y 76,362.64 metros cuadrados son por construir.

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

- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 12 al 12 de 12), 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 e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C) Una copia de los planos aprobados de Uso de Suelo, Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción III.- Mayor de 1000.00 metros cuadrados de construcción-03-Tres años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 76,362.64 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **03-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. El horario de construcción será de lunes a viernes de 9:00 a 17:00 horas y sábados de 9:00 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.
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 III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
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 cualquier material, 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.

82 19

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 para 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. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. ...". De lo anterior, se deduce, que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).**
- F) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de 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 Uso de **HOTEL, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS EN HOTEL PREVIAMENTE AUTORIZADO.**
 3. 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 979- cajones de estacionamiento como mínimo con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros y el proyecto presenta 995-cajones, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
 4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **NO DEBERÁ CAMBIAR EL GIRO NI SU ÁREA DE CONSTRUCCIÓN AQUÍ SEÑALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
 5. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
 6. 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 Auditoria 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.
 7. 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.
 8. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
 9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 10. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

11. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
13. 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.

G) Deberá dar cumplimiento a las recomendaciones indicadas por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 07 de noviembre del 2017, 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 117-585, para la prevención de incendios y seguridad humana de trabajadores; 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.

H) Deberá respetar lo indicado en la Opinión Técnica Estructural con oficio DPT/E/460/DICIEMBRE/2017 de fecha 21-veintiuno de marzo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

I. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/164/2018, de fecha 9-nueve de abril del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría de acuerdo al Estudio de Impacto Vial firmado por el Ing. Sergio Joel Vargas López, y demás documentos presentados por el solicitante siendo lo siguiente:

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

S. V. 19

15. El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
16. 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 DIV/EA019/III/2018, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, de fecha 22 de Marzo del 2018, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos antes de entrar en operaciones:
 1. Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en el plano de la propuesta vial autorizado.
 2. Llevar a cabo las adecuaciones de acuerdo al plano autorizado.
 3. Modernización de los semáforos de la intersección de la avenida San Jerónimo con Dr. José Luna Ayala, conforme al plano de la propuesta vial autorizado.
17. 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.
18. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.

J. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G148/2017, de fecha 18 de diciembre del 2017-dos mil diecisiete 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 que en lo siguiente se transcribe:

DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE A LOS ARTÍCULOS 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 68, 71, 74, 75, 87, 110, 116, 118 Y 119 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

K. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 001/2018 de fecha 09 de Enero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al Estudio Hidrológico presentado por el solicitante, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:

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

- 1.- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
 - 2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
- Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

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

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

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

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

La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.

El predio se encuentra en zona de Riesgo Hidrológico Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de riesgo para el Estado de Nuevo León 1° Etapa), sin embargo, deberá seguir las recomendaciones del Estudio de Aguas Superficiales.

- L. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio 0887/2018 dentro del expediente, LTA-000533/2017, de fecha 17-diecisiete de abril del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de ampliación. -

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 ampliación, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por las maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto

- del movimiento de la tierra.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
 12. Antes de iniciar y durante las actividades de ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
 13. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
 14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación. -

Generales

15. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**San Jerónimo Milenium**" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 1958/SPMARN-IA/17).
16. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**San Jerónimo Milenium**".
17. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes el Estudio Hidrológico e hidráulico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que puedan tener los escurrimientos sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.
18. En caso de que los locales comerciales pretendan 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 del Estado de Nuevo León, deberá presentar copia ante esta dependencia, del resolutivo del estudio de riesgo ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
19. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
20. 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

21. 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.
22. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas (en caso hotel) y el ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994) siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas).
23. 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.
24. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

25. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
26. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
27. 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.
28. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
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.

Emisiones al Aire

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

Contaminación del Agua

32. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
33. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
34. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
35. 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

36. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
37. 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.
38. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
39. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
40. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

41. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-985-17 el cual fue resuelto con la reposición de 1,948 árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.
42. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 24-veinticuatro 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 215 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 463-cuatricientos sesenta y tres árboles (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92) y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron 263-doscientos sesenta y tres árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes, los restantes 200 encinos se habilitarán dentro del mismo proyecto, según oficio recibido el día 16 de abril del año en curso, en caso de incumplimiento de este numeral se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

43. 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.

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

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

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

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

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir 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 apercebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
MUNICIPIO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
CALLE DE LA UNIÓN 12333

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

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO
SCS / AEDC / g1m