



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

No. de Oficio: SEDUE 8672/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000456-17

INSTRUCTIVO

AL C. ALEJANDRO BRUNELL GONZÁLEZ
CON DOMICILIO EN CHAPULTEPEC N° 1837,
COLONIA BUENOS AIRES, MONTERREY, NUEVO LEON.
Presente.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000456-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 05-cinco días del mes de Diciembre del año 2017-dos mil diecisiete, por el C. ALEJANDRO BRUNELL GONZÁLEZ, en su carácter de Propietario del inmueble ubicado en la avenida **CHAPULTEPEC, S/N**, en la colonia **BUENOS AIRES**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **70) 15-028-006**; acreditándolo mediante la Escritura Pública de Fusión de Bienes Inmuebles de su Propiedad, registrado bajo el Número 10,205-diez mil doscientos cinco, de fecha 9-nueve de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 25-veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito, quien pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, TIENDA DE CONVENIENCIA, RESTAURANTE, GIMNASIO, SALÓN PARA EVENTOS SOCIALES, BANCOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en los inmuebles antes citado, el cual tiene una superficie de 8,742.58 metros cuadrados, con una construcción total de 41,663.17 metros cuadrados.

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 3 Fracciones XVI y XLV, 7, 11 Fracción XII y XXXI, 148 Fracción I, 202 Fracción V, 235 Fracción I, 236 Fracción I, 237, 364, 365, 399 Fracciones I a X, 400, 401 primer y último párrafo, 402 y Transitorios Primero, Segundo, Tercero y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracciones I a V, 288 Fracciones I a VI, 290, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción II punto 2.3 fracción III puntos 3.4, 3.6, 3.7 y 3.9, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 63, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 Bis, 162 fracciones I a XV y 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey;

1/24

017528

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 26 fracción III, 33, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 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.- 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 de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA** en una Zona Clasificada como **(CAI) CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en donde los usos solicitados para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA, 3.4.5 RESTAURANTE, 3.6.1 GIMNASIO, 3.7.2 SALÓN PARA EVENTOS SOCIALES, 3.9.1 BANCOS Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**; se consideran como **PERMITIDO**; resultando *por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con la siguiente categoría: 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 aquél uso o destino de mayor porcentaje,*

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 41,663.17 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	Por Construir	Total	Comentarios
SOTANO 2	5,817.36 m2	5,817.36 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Rampas, Elevador, Montacargas, Escaleras, 179-ciento setenta y nueve Cajones de Estacionamiento Techado, Bodegas y Cuarto de Instalaciones.
SOTANO 1	6,556.94 m2	6,556.94 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Rampas, Elevador, Montacargas, Bodegas, Escaleras, 206-doscientos seis Cajones de Estacionamiento Techado y Cuarto de Instalaciones.
MEZZANINE	387.94 m2	387.94 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Subestación y Cuarto de Máquinas.
1 NIVEL	5,573.18 m2	5,573.18 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores, Baños, 2-dos Locales Comerciales, 02-dos Restaurantes, 01-una Tienda de Conveniencia, 01-un Banco y 71-setenta y un Cajones de Estacionamiento Techado.
2 NIVEL	5,500.26 m2	5,500.26 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores, Baños, Lobby, Lobby Oficinas, 11-once Locales Comerciales, Restaurante, Gimnasio, Montacargas, Cuarto de Instalaciones y 69-sesenta y nueve Cajones de Estacionamiento Techado.
3 NIVEL	4,294.75 m2	4,294.75 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Lobby, Escaleras, Elevadores, Baños, 06-seis Restaurantes, Salón Para Eventos, Bodega y 70-setenta Cajones de Estacionamiento Techado.
4 NIVEL	3,136.82 m2	3,136.82 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores, Baños, Oficinas, 68-sesenta y ocho Cajones de Estacionamiento Techado, Cuarto de Máquinas y Bodega.

S. P.



5 NIVEL	1,727.73 m2	1,727.73 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores, Baños, Oficinas, 47-cuarenta y siete Cajones de Estacionamiento Techado y Cuarto de Máquinas.
6 NIVEL	1,727.73 m2	1,727.73 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores, Baños, Oficinas y Cuarto de Máquinas.
7 NIVEL	1,727.73 m2	1,727.73 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores, Baños, Oficinas y Cuarto de Máquinas.
8 NIVEL	1,727.73 m2	1,727.73 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores, Baños, Oficinas Montacargas y Cuarto de Instalaciones.
9 NIVEL	1,727.73 m2	1,727.73 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores, Baños, Oficinas Montacargas y Cuarto de Instalaciones.
10 NIVEL	1,757.27 m2	1,757.27 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores, Baños, Oficinas Montacargas y Cuarto de Instalaciones.
Total	41,663.17 m2	41,663.17 m2	

IV.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, de fecha 07-siete de Marzo del 2018, se hace constar que el predio no tiene uso y se detecta Construcción; cabe señalar que al C. Alejandro Brunell Gonzalez propietario del predio en cuestión le fue impuesta multa por avance de construcción en el predio, bajo el Número de Oficio SEDUE 8527/2018 de fecha 30-treinta de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, que se notificó el día 22- veintidós de Octubre del año en curso, siendo pagada el día 24-veinticuatro del mismo año, lo cual acredita con recibo con folio 3440000057727 por la cantidad de \$386,880.00 (trescientos ochenta y seis mil ochocientos ochenta pesos 00/100 M.N.) equivalente a 4,800 UMA

V.- Que de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo de notas, del apartado de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, vigente y de acuerdo a la superficie del predio que nos ocupa que es de 8,742.58 metros cuadrados, señala para el mismos los siguientes lineamientos: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (6,556.94 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (6,556.94 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **10.00 veces la superficie de los inmuebles** (87,425.80 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 3.35 veces (29,288.87 metros cuadrados); **Área Libre de 0.25** (2,185.64 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (2,185.64 metros cuadrados); en relación al **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (1,311.39 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.15 (1,354.25 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 12 (+)-más de doce niveles y el proyecto presenta 10-diez niveles, medidos a partir del punto más alto del terreno de acuerdo, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; en el presente caso, es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; en cumplimiento a lo anterior, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 954/18, en el



cual indica que para la distribución arquitectónica presentada del proyecto, es factible autorizar la altura de 5.30 metros considerando que no excede la altura máxima permitida en esa zona.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto de edificación solicitado cumple, ya que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Garza Sada, les corresponde lo siguiente:

Giro	1 Cajón p/cada		Estacionamiento		Soluciona con:	Opinión
	Cantidad	Unidad	M2	Requiere		
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	20	M2	1,602.84	80.14=80	predio	710cajones
Gimnasio	15	M2	208.55	13.90=14		
Tienda de Conveniencia	15	M2	115.69	7.71=8		
Restaurante	10	M2	1,701.70	170.17=170		
Banco	10	M2	750.75	75.08=75		
Oficinas Administrativas	30	M2	8,057.03	268.57=269		
Salón para Eventos Sociales	10	M2	914.61	91.46=91		
Bodegas	200	M2	521.02	2.60=3		
Requiere	710 cajones				Total	

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, acorde a lo normado por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey en comentario.

Que en el presente caso, resulta aplicable lo dispuesto por el artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala: *"En centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos, el cual podrá ser mediante módulos dispuestos de la siguiente manera:...."*, por lo que en el proyecto que al efecto se autoriza, el promovente contempla el correspondiente espacio destinado para el estacionamiento de bicicletas, cumpliendo de tal manera con el numeral en comentario.

VII.- Los interesados acompañan Dictamen con el Reporte número, **I17-542**, de fecha 13-trece de Octubre de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C.; por el cual emite las medidas de prevención de riesgos y seguridad, los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en los oficios citados, que fueron emitidos y notificados a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de tales medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología adscrita a esta dependencia, emitió N° de Oficio **3289/2018**, dentro del Dictamen **LTA-000330/2018** de fecha 18-dieciocho de Septiembre del 2018-dos mil dieciocho, 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 observarse desde el inicio de las actividades.

IX.- De conformidad con lo señalado por el artículo 288 Fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en relación al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y acorde a lo señalado en el artículo 3 fracción VII del citado Reglamento, considerando las características de la construcción que nos ocupa, la misma es clasificada "tipo 4c", por lo que el interesado acompaña lo siguiente:

- a) Estudio de Memoria de cálculo estructural realizado por el I.C. David Alejandro Ortiz Esparza, con cédula profesional 6544939, quien otorga carta responsiva como asesor en seguridad estructural de fecha 05-cinco de septiembre de 2018-dos mil dieciocho.
- b) Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por Perforaciones y Estudios de Suelos, S.A., en fecha 15 de Febrero de 2018-dos mil dieciocho firmado por el Ing. Arturo Javier Jiménez Rodríguez, con número de cédula 2114449.
- c) Estudio de Estabilidad de Taludes, realizado por el I.C. David Alejandro Ortiz Esparza, con número de cédula 6544939, en fecha Septiembre de 2018-dos mil dieciocho.
- d) Estudio Geológico, realizado por LABORATORIO DE CONCRETO Y SUELOS, en fecha Enero de 2017-dos mil diecisiete, firmado por el Ing. Emilio Gonzalez Duque, con número de cedula3838631
- e) Estudio de Impacto Vial, firmado por el Ingeniero Víctor Oswaldo Martínez Rodríguez, con cédula profesional 1998048, de fecha de Marzo del 2018.
- f) Estudio Hidrológico e Hidráulico, realizado por Laboratorio de Concreto y Suelo, en fecha Septiembre de 2018-dos mil dieciocho, firmado por el Ing. Emilio González Duque, con número de cédula 3838631.

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

- Mediante oficio número **DPT/E/074/MARZO/2018**, de fecha 08-ocho de Octubre del 2018-dos mil dieciocho, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, así como Mecánica de Suelos, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.
- Mediante oficio número **DT/V/360/2018**, de fecha 4-cuatro de Junio del 2018-dos mil dieciocho, emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, entre otros, el estudio de impacto vial, las cuales serán precisadas en la presente Resolución.

- Mediante oficio número **DPTDU/G150/2018**, de fecha 09-nueve de Octubre del 2018-dos mil dieciocho, emitió dictamen técnico en **Materia de Geología**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, en este caso Estudio Geológico y el Estudio de Estabilidad de Taludes, , las cuales serán precisadas en la presente Resolución.
- Mediante oficio número **DPTDU/H 167/2018**, de fecha 18-dieciocho de Octubre del 2018-dos mil dieciocho, emitió dictamen técnico en **Materia de Hidrología**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, entre otros el Estudio Hidrológica, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en la presente Resolución.

XI.- La Dirección de Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, emitió Alineamiento Vial en fecha 13-trece de Febrero y 2-dos de Septiembre del 2015-dos mil quince, respecto al predio ubicado en la Avenida Revolución, Colonia Buenos Aires e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 15-028-006 en la cual señala que en los estudios de vialidad Si se prevé la modificación para la avenida Revolución deberá respetar un ancho total de 60.00 metros, 30.00 metros medidos desde el eje central de la avenida al predio, para la avenida Chapultepec deberá respetar un ancho total de 28.00 metros, 14.00 metros medidos desde el eje central de la avenida hacia el predio, para la avenida Federico Gómez García (antes Progreso), además deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos desde el eje central de la Avenida al predio, para la calle Ignacio Altamirano deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, en la esquina formada por la intersección de las avenidas Revolución y Chapultepec, deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 10.00 metros, en la esquina formada por la intersección de las avenidas Revolución y Federico Gómez García (antes Progreso), deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 5.00 metros, en la esquina formada por la calle Ignacio Altamirano con la Avenida Revolución y con la Avenida Federico Gómez García (antes Progreso), deberá respetar ochavos de 3.00 por 3.00 metros.

XII.- Anexa Factura FCR 13347, de fecha 4-cuatro de Septiembre del 2018-dos mil dieciocho y Carta Compromiso de la misma fecha, en la cual COINHOMEX, S.A. DE C.V., se compromete a entregar 351-trescientos cincuenta y un, encinos siempre verde de 2" de diámetro, al vivero municipal, además presenta pago por reposición de arbolado de 351-trescientos cincuenta y un cuotas UMA, con recibo de Folio 3010000053528.

XIII.- El interesado presenta Póliza de Responsabilidad Civil emitida por ZURICH en el cual establece su vigencia hasta el 1-primero de octubre del 2019-dos mil diecinueve, con número de póliza 110165455. Lo anterior de acuerdo a lo que establece, el artículo 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey".

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, TIENDA DE CONVENIENCIA, RESTAURANTE, GIMNASIO, SALON PARA EVENTOS SOCIALES, BANCOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **15-028-006**, el cual tiene una superficie de 8,742.58 metros cuadrados, con una construcción por realizar de 41,663.17 metros cuadrados.

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

A) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 20 a 20 de 20), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

B) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del 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 fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . .". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

C) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

1. 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 20 a 20 de 20), la cual queda debidamente autorizada y forma parte integrante del presente acuerdo.
2. 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.
3. Una copia de los planos aprobados de Uso de Edificación y Construcción deberán conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente al ingreso de la solicitud, se otorga al

7/24

017531

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** contado a partir de la notificación del acuerdo, para que lleve a cabo las obras de construcción autorizadas.

5. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
6. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del perito o peritos, que con el carácter de directos responsables de la obra o corresponsables, asumen 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 relativos.
7. **Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.**
8. **Con fundamento en el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-un año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza deberá dar cobertura aunque la obra en construcción este clausurada o suspendida.**
9. **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.**
10. Se le apercibe al propietario, Director Responsable de la Obra, Asesores que se deberán sujetarse a las disposiciones contenidas en los Artículos del 8 al 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N. L. ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el reglamento mencionado con antelación, así como las responsabilidades civiles, penales y administrativas a que haya lugar.
11. **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.**
12. **En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, habilitar banquetas, etc., primeramente deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.**
13. 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.
14. 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.
15. Deberá Vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos. Se apercibe a los interesados de su

responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9,10,11,12,13,14,15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

16. 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.
17. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
18. 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.
19. 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 cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
20. 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.
21. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
22. 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 según lo establece el artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. 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.
25. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente *"El propietario 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, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y*

9/24

017532

ORIGINAL SE PUEDE MONTERREY



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).

26. 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. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
27. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla lo anterior lo establece el artículo 37 en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.

D) En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, áreas libres, etc.).
2. **Deberá habilitar y mantener las áreas libres y jardinadas señaladas en el plano de proyecto que al efecto se autoriza.**
3. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento 710-setecientos diez cajones de estacionamiento como mínimo. ~~Con las dimensiones~~ de 2.70 metros x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 (para personas con capacidades diferentes).
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 contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamiento permitido antes de cualquier movimiento.**
6. 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.
7. El acceso vehicular (de entrada y salida) que presenta el proyecto debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, y debe permitir la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares.
8. Deberá de respetar el uso de edificación autorizado de **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, TIENDA DE CONVENIENCIA, RESTAURANTE, GIMNASIO, SALON**

PARA EVENTOS SOCIALES, BANCOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS, que se le autorizan en el predio.

9. Deberá cumplir con lo señalado en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
10. 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.
11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. 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.
14. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
15. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, azoteas y estacionamientos previendo la instalación de cámaras de video así como de iluminación necesaria en cada caso.
16. Deberá instalar contenedor con tapa y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de residuos los cuales no deberá permitir escurrimiento.

E) En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con lo indicado en el Reporte Número I17-542 de fecha 13-trece de Octubre de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Revolución N° 300 esquina con Chapultepec, colonia Buenos Aires; condicionándolo al cumplimiento de las medidas de prevención de riesgos y seguridad durante la etapa de construcción y su funcionamiento, emitidos por esta dependencia, los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en los oficios citados, que fueron emitidos y notificados a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

F) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/074/MARZO/2018, de fecha 8-ocho de Octubre 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

11/24

017533

ORIGINAL SEDE MONTERREY



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 del 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 del 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.

G) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio N° DPTDU/V/360/2018, de fecha 4-cuatro de Junio del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Estudio de Impacto Vial, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría (Indicar alineamiento y afectaciones en el plano de proyecto).

- a) Para la Avenida Revolución deberá respetar un ancho total de 60.00 metros, 30.00 metros medidos desde el eje central de la Avenida hacia el predio.
- b) Para la Avenida Chapultepec deberá respetar un ancho total de 28.00 metros, 14.00 metros medidos desde el eje central de la Avenida hacia el predio.
- c) Para la Avenida Federico Gómez García (antes Progreso) deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos desde el eje central de la Avenida hacia el predio.

- d) Para la calle Ignacio Altamirano deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- e) En la esquina formada por la intersección de las Avenidas Revolución y Chapultepec, deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 10.00 metros.
- f) En la esquina formada por la intersección de las Avenidas Revolución y Federico Gómez García (antes progreso), deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 5.00 metros.
- g) En la esquina formada por la calle Ignacio Altamirano con la Avenida Revolución y con la Avenida Federico Gómez García (antes Progreso), deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.

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

- 2. El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Revolución y por la avenida Chapultepec, las cuales están previstas dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de esta vialidad, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública, y a resolver su requerimiento de estacionamiento faltante (en caso de ser necesario) conforme a los planes vigentes.

- 3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 4. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- 5. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- 6. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.

7. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
8. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
9. Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
10. En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

11. Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán tener 3.00 metros de ancho por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
12. Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de 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.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

13. Las rampas vehiculares 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.
14. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.
15. El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones en rampa.

ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un

piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

16. Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
17. Con relación a la propuesta de paraderos de autobuses por la avenida revolución y por la avenida Chapultepec, deberán contar con el visto bueno de la Agencia para la Racionalización y Modernización del Sistema de Transporte Público de Nuevo León.
18. El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no 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.
19. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Al respecto y conforme a lo indicado en el Oficio DIV/EA018/III/2018, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, de fecha 20 de Marzo del 2018, el solicitante queda obligado a realizar el suministro e instalación del total de señalamiento especificado en los planos de la propuesta vial autorizados, así como las adecuaciones viales y adecuaciones a la semaforización indicados en los planos de la propuesta vial aprobados.
20. El propietario o propietarios del desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo ~~las obras~~ o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.
21. 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.

H) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el Oficio Numero 3289/2018, dentro del dictamen LTA-000330/2018, de fecha ~~18-dieciocho~~ de Septiembre del 2018-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

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 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. 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 establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento. Lo anterior mediante el uso de agua no potable y un sistema de aspersion eficiente, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular y la reducción del consumo del agua, respectivamente.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. Antes de iniciar y durante las actividades de la construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.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.



14. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
15. 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

16. En caso de que el gimnasio y los locales comerciales pretendan utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado 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 de su resolutive ante esta dependencia.
17. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3. 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.
18. Las maniobras de carga y descarga (para la tienda de conveniencia) deberán realizarse en un horario de lunes a viernes de 09:00 a 18:00 horas y sábado y domingo de 09:00 a 14:00 horas en área para tal fin dentro de la propiedad.
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 principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
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 de 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 (horario para multifamiliar y hotel) y para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales, oficinas y restaurantes).

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. El área de cocina 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 de 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 de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
39. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
40. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
41. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

42. En caso de contar con arbolado y que este interfiera con el proyecto, deberá solicitar el permiso correspondiente para su poda y/o retiro ante esta dependencia.
43. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 12-doce 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 351-trescientos cincuenta y un árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repusieron los 351 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondiente (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

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

- I) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Geológico con oficio N° DPTDU/G150/2018 de fecha 9-nueve de Octubre 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:

19/24

017537

ORIGINAL SE PUEDE MONTERREY



El terreno se localiza en una topografía casi horizontal; la litología reportada es material de relleno hacia la superficie e intercalaciones de arcilla arenosa y gravas incluso algunos boleos se pudieron observar.

El nivel freático se ubica a 10m. de profundidad, el cual se encuentra alejado de la profundidad máxima de excavación. Es posible que el nivel freático en temporadas de lluvia pueda ascender, motivo por el cual se deberán tener previstos alcantarillas de drenaje en sótanos.

En el predio no se detectó un afloramiento del macizo rocoso que cuente con una geometría para realizar el análisis estructural, solo suelo orgánico en superficie que imposibilita obtener rumbos y buzamientos del macizo rocoso que se encuentra a mayor profundidad.

Se deberá tener mucho cuidado en las zonas donde se encuentren boleos, gravas y arenas en un paquete litológico ya que este tipo de granulometría al estar unidas entre sí presentan alta porosidad y por consiguiente un alto nivel de permeabilidad.

El predio en estudio se encuentra en una zona de Riesgo Geológico de bajo grado, por lo que no resultará problema alguno para realizar las manobras necesarias para el desplante de la edificación.

El único riesgo que se pudiera presentar es cuando se ejecute la etapa de excavación que servirá para estacionamientos del edificio de usos múltiples a construir si no se realiza la obra con las debidas medidas de precaución, ya que se tiene proyectado excavar aproximadamente 6 metros de profundidad.

Las exploraciones realizadas por Perforaciones y Estudios de Suelos, S.A y firmado por el **Ing. Arturo Javier Jiménez Rodríguez** con **No. de Cédula Profesional: 2114449**, para el Estudio de Mecánica de Suelos, consistieron en la ejecución de 7 sondeos de exploración hasta una profundidad de 20.00m. en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo así como las ~~propiedades físicas mecánicas~~ del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.

La estratigrafía del subsuelo está compuesta por suelos aluviales constituidos por arcilla, limo, así como mezclas de estos materiales, de coloraciones y diferentes tonalidades tales como verdosa, amarilla, café, café verdoso, gris y rojiza; en donde algunos de estos materiales se encuentran mezclados con grumos de carbonato de calcio, gravas y fragmentos de lutita. También se encontraron los siguientes estratos en forma intercalados: gravas empacadas en arcilla café verdosa así como con intercalaciones de limo amarillo, lutita verdosa fracturada y arcilla calichosa con fragmentos de lutita verdosa. El nivel freático se detectó a partir de la profundidad de 6.00m. Se obtuvieron valores mayores a 50 golpes en la prueba de penetración estándar.

Se recomienda una cimentación a base de zapatas aisladas o losa de cimentación, desplantadas a partir de la profundidad de 2.30m., con una capacidad de carga admisible de 1.60 hasta 2.00kg/cm². Otro tipo de cimentación es a base de pilas coladas en el lugar, desplantadas a partir de las profundidades de 4.00m., a partir del nivel de inicio de los sondeos exploratorios. Los diámetros y las capacidades de carga admisible se podrán verificar en el estudio presentado.

De acuerdo al Estudio de Estabilidad de Taludes elaborado por el Ing. David Alejandro Ortíz Esparza con No. de Cédula Profesional: 6544939, se utilizó el software GEO 5 y tablas dinámicas en Excel con el método de Bishop, Spencer, Janbú, Fellenius/Petterson.

Se analizó un talud de 10.01m. de altura máxima.

Se propone estabilizar el talud con pilotes anti-deslizantes de 1.00m. de diámetro, espaciados a cada 2.00m., estos deberán ser colados con Tubo Tremie desde el fondo hasta la superficie, considerando un tiempo máximo entre colados de 30 minutos.

Se obtuvieron factores de seguridad mayores a 1.5.

Se deberá descender en la excavación en niveles no mayores a los 3.00m., protegiendo los taludes contra el intemperismo y la erosión con una pantalla curva de concreto lanzado "Gunite $f'c = 200\text{kg/cm}^2$ " de 8cm. reforzada con doble malla electrosoldada 6x6-10/10.

Se deberá colocar drenes con longitud mínima de 5.00m. @ 2.50m. horizontalmente y @ 2.50m verticalmente, ya que el sistema de estabilidad debe contener buena cantidad de drenes para evitar problemas de empuje hidrostáticos.

Se deberán usar elementos geosintéticos para evitar intemperismo.

J) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Hidrológico con oficio N° DPTDU/H 167/2018, de fecha 18-dieciocho de Octubre 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:

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

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

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

Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

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

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

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 con una zona de Riesgo Hidrológico Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa), sin embargo, deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico - hidráulico.

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 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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

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

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 401 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 apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales 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 los C. C Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----



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

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

SCS / AEDC / jerc

23/24

017539



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

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

NO. DE GAFETE _____