



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

INSTRUCTIVO

**C. PROPIETARIO, APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL
 DE VAL PROYECTOS Y DESARROLLOS S.A. DE C.V.
 AVENIDA PEDREGAL No. 410
 COLONIA PEDREGAL DEL VALLE
 SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.
 PRESENTE.-**

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

- En Monterrey, Nuevo León, a los 31-treinta y un días del mes de Marzo del año 2014-dos mil catorce.-----

VISTO.- para resolver el expediente administrativo No. L-375/2013, formado con motivos de solicitud presentada en fecha 27-veintisiete de Septiembre del 2013-dos mil trece, por el C. FRANCISCO JAVIER VALDEZ DOMINGUEZ, en su carácter de Representante Legal de VAL PROYECTOS Y DESARROLLOS S.A. DE C.V., quien acredita su personalidad y la existencia legal de la persona moral citada mediante Escritura Pública Número 20,764-veinte mil setecientos sesenta y cuatro, de fecha 18-diechocho de Septiembre de 2005-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, esta última propietaria de los inmuebles ubicados en la calle **VANCOUVER Nos. 151 y 153, en la COLONIA VISTA HERMOSA**, de esta Ciudad y identificados con los números de expedientes catastrales 25-071-039 y 25-071-020, acompañando copia simple de la Escritura Pública Número 23,995-veintitres mil novecientos noventa y cinco, de fecha 06-seis de diciembre de 2007-dos mil siete, y Escritura Pública Número 37,809-treinta y siete mil ochocientos nueve, de fecha 25-veinticinco de Octubre de 2012-dos mil doce, ambas pasadas ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de la **LICENCIA DE USO DE SUELO (AMPLIACION) PARA CONSULTORIO MEDICO, LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA CONSULTORIOS (05-CINCO UNIDADES) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS (20-VEINTE UNIDADES)**, en los predios con superficies de 461.26 metros cuadrados y 461.25 metros cuadrados respectivamente, los cuales conjuntamente forman una superficie total de 922.50 metros cuadrados, en la cual se desplantará una construcción nueva de 2043.68 metros cuadrados.

ANTECEDENTES

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número SEDUE 2564/2010, de fecha 29-veintinueve de Septiembre de 2010-dos mil diez, dentro del expediente administrativo L-659/2009, Autorizó la Licencia de Uso de Suelo Comercial y de Servicios, en el inmueble ubicado en la calle Vancouver No. 153, Colonia Vista Hermosa, e identificado con el número de expediente catastral 25-071-020, el cual se conforma de una superficie de 461.25 metros cuadrados.

Esta misma autoridad, mediante oficio número 2565/2010 SEDUE, de fecha 29-veintinueve de Septiembre de 2010-dos mil diez, dentro del expediente administrativo L-662/2009, autorizó la Licencia de Uso de Suelo Comercial y Servicios, en el inmueble ubicado en la calle Vancouver No. 151, Colonia Vista Hermosa, e identificado con el número de expediente catastral 25-071-039, el cual se conforma de una superficie total de 461.26 metros cuadrados.

Esta misma autoridad, en fecha 16 de noviembre del 2012, dentro del expediente administrativo TM-000490-12, autorizó la Demolición Total de 345.00 metros cuadrados de construcción existente en el predio ubicado

DIRECCION DE CONTROL URBANO

en la calle Vancouver No. 153, Colonia Vista Hermosa, e identificado con el número de expediente catastral 25-071-020, y dentro del expediente administrativo TM-000493-12, autorizó la Demolición total de 77.00 metros cuadrados de construcción existente en el predio ubicado en la calle Vancouver No. 151, Colonia Vista Hermosa, e identificado con el número de expediente catastral 25-071-039.

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 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1 y 6 fracciones IV y V, 10 fracciones XIII y XXV incluyendo el último y penúltimo párrafos, 11, 137 fracciones I y II, 191 fracción V, 196 fracciones I al III, 226 fracción I, 227 fracción I, 228 fracciones I a XIV, 245, 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, 356 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 1 inciso b), 12 fracción III, 14 fracción III numeral 3.15, 15 fracción II, 19 fracciones I, II, III y IV, 46, 139, 156, 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 fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I al VI, 13 fracción I, II, V, VII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 20, 26 fracción III, 42, 52, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 79 fracciones I al IV, 80, 81, 82, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118 y 119, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; 27 Fracción XIV, 70, 74, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León; disposiciones legales las anteriores vigentes al ingreso de la presente solicitud.

II.- En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 13 de octubre de 2011, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 140, con fecha 04 de noviembre del 2011, y de acuerdo al Pleno 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES**, donde el predio en cuestión se encuentra en una zona clasificada como HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, donde el uso solicitado para 3.15.4 CONSULTORIO MEDICO TRADICIONAL, es considerado como CONDICIONADO, y para el uso de 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, de acuerdo a lo indicado en el apartado de Antecedentes, el predio en cuestión ya cuenta con autorización de uso de suelo como "Comercio y Servicios", específicamente en el presente caso solicita Oficinas Administrativas, las cuales fueron incluidas en dicha autorización, por lo que como consecuencia lógica, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Cuarto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, que señala: "CUARTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", al continuar vigentes las licencias mencionadas, también prevalecen los lineamientos, requerimientos y condiciones indicados en las mismas, resultandó entonces, bajo esa tesitura la autorización de la presente solicitud.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

III.- De lo anterior, resulta informar que de conformidad con lo establecido en el artículo 137 Fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: "Artículo 137.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciadas en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías..... II.- **CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes".

IV.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, contemple usos del suelo condicionados, en el cual señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **1. Predominancia:** En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión en ambos lados de las aceras de las calles. El 60% de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar. Cuando se trate de lotes con superficies desiguales o diversas, se podrá realizar la medición de la predominancia a través de los metros lineales del frente de cada predio según cada caso; **2. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **3. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, según lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y demás disposiciones de carácter general aplicables; **4. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente y/o Bomberos. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) e Industrial (CI), Zona Comercial y de Servicios y en Subcentros Urbanos (SCU) aplicarán los criterios 2, 3 y 4 del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".

V.- Considerando lo indicado para los usos condicionados anteriormente descrito, se tiene que conforme al referido Plan en cuestión, el predio se encuentre en una zona indicada como HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, por lo tanto le serán aplicables exclusivamente los Requerimientos 1, 2, 3 y 4, mismos que se subsanan, tal y como se señalan de la siguiente manera: **Requerimiento 1.-** De acuerdo a las distancias mencionadas en dicho requerimiento, y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 02 de Octubre de 2013, y considerando las distancias aludidas, se tiene que existen 35 lotes que corresponden al 100%, de los cuales 22-veintidos lotes que corresponden al 62.86%, tienen uso diferente al habitacional, mientras 13-trece lotes, que corresponden al 37.14% tienen uso habitacional unifamiliar; y uno de sus lotes adyacentes no tienen uso habitacional unifamiliar, por lo cual se da por satisfecha dicha predominancia. **Requerimientos 2.-** En el presente caso, se tiene que el dictamen emitido por esta Secretaría en el cual se determinan los niveles de contaminación, por lo cual la Dirección de Ecología, adscrita pronunció dictamen con oficio **LTA-170/2013**, de fecha 11-once de Octubre del 2013-dos mil trece, mediante el cual señala lineamientos en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución y a los cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

Requerimiento 3.- La Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, deberá cumplir con las recomendaciones indicadas en el oficio No. **DPPU/V/588/2013**, de fecha 09-nueve de Octubre del 2013-dos mil trece, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución, y a las cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento. **Requerimiento 4.-** El Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C., Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos mediante escrito de fecha 27-veintisiete de Septiembre del 2013, emitió las recomendaciones para el proyecto de construcción de un Edificio de oficinas y consultorios, ubicado en la calle Vancouver Nos. 151 y 153, Colonia Vista Hermosa, del Municipio de Monterrey, según se hace constar en el reporte I13/228.

VI.- Que el proyecto de construcción presentado consta de una construcción total de 2043.68 metros cuadrados distribuidos en Planta Sótano, Planta Baja y 03-Tres Niveles, conforme a la siguiente distribución: Sótano, con una construcción de 520.60 metros cuadrados, se encuentra el área de estacionamiento con capacidad para 14-catorce cajones, un cuarto hidroneumático, escaleras y elevador. Planta Baja, con una construcción de 642.00 metros cuadrados, se encuentra el área de estacionamiento con capacidad para 15-quinque cajones de estacionamiento, escaleras y elevador. Primer Nivel, con una construcción de 415.24 metros cuadrados, se encuentra el área de oficinas (12-doce unidades), recepción, escaleras y elevador. Segundo Nivel, con una construcción de 401.97 metros cuadrados, se encuentra el área de oficinas (07-siete unidades) y 5-cinco consultorios, recepción, escaleras y elevador. Tercer Nivel, con una construcción de 63.87 metros cuadrados, se encuentra 01-una oficina, escaleras y elevador.

VII.- Que de acuerdo a inspección ocular realizada en fecha 02-dos de Octubre de 2013-dos mil trece, por personal adscrita a esta Secretaría, se pudo constatar que al momento de la visita los predios se encuentran desocupados. No existen trabajos de construcción al momento de la inspección. El predio con el número 153 cuenta con 3 cajones de estacionamiento. El predio con el número 151, no se aprecia área determinada para el mismo, pero en ambos predios no hay proceso de construcción del proyecto.

VIII.- Que de acuerdo a lo indicado en el apartado de Antecedentes, los predios en cuestión ya cuentan con autorización de Licencia de uso de suelo, lo cual le genera un derecho reconocido a su favor en donde le fueron fijados los lineamientos urbanísticos, siendo un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.5, Área Libre de 0.25, y Área Jardinada de 0.12; Por lo que con respecto a ese derecho se consideran los mismos para el proyecto presentado, los cuales cumple con cada uno de ellos, considerando una superficie total de 922.50 metros cuadrados, conforme al desglose siguiente: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (691.87 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.70 (642.00 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.5 (2306.25 metros cuadrados máximo), y el proyecto presenta 0.95 (881.08 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.25 (230.62 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.30 (280.50 metros cuadrados); **Área Jardinada** de 0.12 (110.70 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.13 (126.03 metros cuadrados).

IX.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo a los antecedentes, para el giro de Oficinas Administrativas, requiere 01-un cajón por cada 30 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme a lo indicado en la Matriz de Compatibilidad y Uso de suelo del Plan de Desarrollo Urbano 2010-2020, para el giro de Consultorios, requiere 01-un cajón por cada 0.5 consultorio; ahora bien, analizado al proyecto presentado, resulta lo siguiente: Para el área de oficinas, de un área de servicio de 389.63 metros cuadrados, resultan 13-terce los cajones requeridos; y para el giro de Consultorios, al considerarse en el proyecto 05-cinco consultorios, resultan 10 cajones los requeridos, siendo en total 23-veintitres cajones de estacionamiento los requeridos, solucionando el proyecto con 29-veintinueve cajones dentro del predio.

X.- Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes,



DIRECCION DE CONTROL URBANO

por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo, siendo los siguientes:

1. Mediante oficio número DT/E/0622/DICIEMBRE/2013 de fecha 17-dieciséis de Febrero de 2014-dos mil catorce, emitió Dictamen Estructural, mismo que fue elaborado conforme a la Memoria de Cálculo Estructural realizada por el Ingeniero Miguel M. Echeagaray Garza, con cédula profesional 3418457; dictando las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
2. Mediante oficio DPPU/H 267/2013 de fecha 07-siete de Octubre de 2013-dos mil trece, emitió Dictamen Técnico Hidrológico, el cual fue realizado conforme al plano presentado y al Estudio Hidrológico realizado por la empresa Servicios de Ingeniería Hidráulica e Hidrológicos, a cargo del M.L. Daniel Casas Linares, otorgando el Vo. Bo. Por parte de dicha área, condicionado a garantizar la operatividad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas.
3. Mediante oficio DPPU/G252/2013, de fecha 09-nueve de Octubre del 2013-dos mil trece, emitió Dictamen Técnico Geológico, mismo que fue realizado de acuerdo al plano del proyecto presentado y al Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por la empresa LCS, y al Estudio Geológico, realizado por el Dr. Carlos Charles Cruz, considerando factible proceder con los tramites subsecuentes que la aprobación del desarrollo implica, condicionado al cumplimiento de las obligaciones y lineamientos indicados en el citado oficio, mismas que formarán parte del cuerpo de la presente resolución.
4. Mediante oficio número DPPU/V/588/2013 de fecha 09-nueve de Octubre del 2013, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos presentados, plano de proyecto y Estudio de Impacto Vial elaborado por el Ingeniero Gabriel Ponce Elizondo, mismo que fue presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XI.- El proyecto deberá respetar la resolución del alineamiento vial emitido por la Dirección de Proyectos y Planeación Urbana (Ahora Dirección Técnica de Desarrollo Urbano), adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano de este Municipio de fecha 10-diez de Octubre del 2012-dos mil doce, en el cual indica lo siguiente: a) Para la calle Vancouver, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras; **En los estudios de vialidad NO se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.**

XII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-170-2013, de fecha 11-once de Octubre del 2013-dos mil trece, emite lineamientos en materia ambiental correspondientes los predios ubicados en la calle Vancouver No. 151 y 153, Colonia Vista Hermosa, identificados con los expedientes catastrales 25-071-020 y 039; mismos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

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 el presente oficio deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo por un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña el oficio de fecha 11 de septiembre del 2013-dos mil trece, mediante el cual manifiesta su responsabilidad para contratar un seguro de responsabilidad civil contra terceros al iniciar la construcción del proyecto de Uso de Edificación y Construcción (obra nueva) para Consultorios y Oficinas en el predio ubicado en la calle Vancouver Nos. 151 y 153, Colonia Vista Hermosa.

XIV.- El Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C, Dirección de Ingeniería Contra incendios y Materiales Peligrosos mediante escrito de fecha 27-veintisiete de Septiembre del 2013, emitió las recomendaciones para el proyecto de construcción de un Edificio de oficinas y consultorios, ubicado en la calle Vancouver Nos. 151 y 153, Colonia Vista Hermosa, del Municipio de Monterrey, según se hace constar en el reporte I13/228. En dicho escrito aclaró que se deberá cumplir con las recomendaciones de la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León, Normatividades Locales e Internacionales; concluyendo que el proyecto del edificio cuenta con un nivel alto de riesgo por incendio, por lo cual se deberá cumplir con lo indicado en dicho reporte; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a dicho Patronato a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, la suscrita 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 **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE SUELO (AMPLIACION) PARA CONSULTORIO MEDICO, LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA CONSULTORIOS (05-CINCO UNIDADES) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS (20-VEINTE UNIDADES)**, en los inmuebles ubicados en la **AVENIDA PASEO DE LOS LEONES S/N, DEL FRACCIONAMIENTO CUMBRES MADEIRA SEGUNDO SECTOR**, jurisdicción de este municipio, e identificados con los números de expedientes catastrales **80-196-055, 80-196-056, 80-196-057 y 80-196-058**, los cuales cuentan con superficies de 461.25 metros cuadrados y 461.25 metros cuadrados respectivamente, los cuales conjuntamente forman una superficie total de 922.50 metros cuadrados, en la cual se desplantará una construcción nueva de 2043.68 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 la presente resolución se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 3 al 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina), y el plano relativo 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, y estar a disposición de la autoridad, de acuerdo al artículo 33 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey.
- C. 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 iniciara a partir del día siguiente la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción III.- Mayor de 1000 metros cuadrados de construcción - 3 años. Por lo anterior, toda vez que se trata de una construcción total de 2043.68 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** para realizar las obras de construcción que se autorizan.
- D. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones:
 - a) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

- b) El horario de la operación de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 20:00 horas y sábados de 7:00 a 14:00 horas.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
- g) El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, así como vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- h) El Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad Estructural que intervienen en este proyecto, quedan obligados a preservar la seguridad de las Construcciones y la de los usuarios de la misma, así como 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, así como también las estipuladas en las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de las publicadas por las organizaciones regionales y nacionales y demás aplicables en la práctica actual de la ingeniería.
- i) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
- j) 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.
- k) 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.
- l) No se deberán derribar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no maltratarlos o dañarlos, sino cuidarlos 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.
- n) 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.

- b) No efectuar fogatas. Para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
- p) Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
- q) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
- r) 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.
- s) 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.

E. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para uso diferente del autorizado en el presente acuerdo sin modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. **Deberá respetar el uso de edificación de OFICINAS ADMINISTRATIVAS (20-VEINTE UNIDADES) Y CONSULTORIOS MEDICOS (05-CINCO UNIDADES), EN EL PREDIO EN CUESTIÓN.**
4. Deberá respetar el uso de cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro, ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 29-veintinueve y nueve cajones de estacionamiento que presenta el proyecto para el giro solicitado.
6. Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el área jardinada que presenta en el proyecto.
7. Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molesta o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del estacionamiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
10. Deberá contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
11. 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.
12. Deberá cumplir con el Reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos de Municipio de Monterrey.
13. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para uso diferente del autorizado en el presente acuerdo sin modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, obteniendo las licencias respectivas.



F. Mediante oficio número DPPU/V/588/2013 de fecha 09-nueve de Octubre del 2013, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos presentados, plano de proyecto y Estudio de Impacto Vial elaborado por el Ingeniero Gabriel Ponce Elizondó, mismo que fue presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

- a) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey: Para la calle Vancouver deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- b) El proyecto deberá resolver su demanda 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 2010-2020.
- c) Las Dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.90 a 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Así mismo, se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente.
- d) Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- e) Los accesos vehiculares (de entrada y salida) que presenta el proyecto deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al desarrollo que dificulten la entrada y salida a los automovilistas.
- f) La entrada y salida vehicular deberá estar ochevada en la zona de banquetas y deberá prohibirse el estacionamiento en cordón en las colindancias de las rampas con el fin de proporcionar a los usuarios mayor visibilidad y seguridad a realizar sus maniobras hacia el interior y exterior respectivamente.
- g) No se deberán instalar barreras o dispositivos para el control de las entradas y salidas, ya que el Desarrollo no cuenta con el espacio necesario para ello. En caso de que el Desarrollador requiera a futuro la instalación de estos dispositivos de control, deberá presentar a revisión un análisis de colas y en su caso el rediseño de los carriles de almacenamiento necesarios para que los vehículos que pretendan ingresar al Desarrollo, no obstaculicen la vía pública.
- h) Debido a que el proyecto resuelva su requerimiento de cajones sobre rampas vehiculares, debido a esto, se deberá respetar una pendiente no mayor al 6 % sobre estas rampas de acuerdo al Artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
- i) Deberá respetar un ancho mínimo en los accesos de 6.00 metros, debido a que funcionarán de doble sentido. Los accesos deberán estar señalizados indicando de manera clara al exterior del predio, la entrada y salida al estacionamiento. Adicionalmente y sobre la superficie de la rampa se deberá indicar el sentido de circulación vehicular mediante flechas direccionales.
- j) Deberá proporcionar una adecuada iluminación al estacionamiento. Será responsabilidad de los propietarios del Desarrollo el cuidar que esta obligación sea cumplida.
- k) Durante la etapa de construcción, el o los responsables de la obra deberán tramitar los permisos correspondientes con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, para el tránsito de vehículos pesados, tanto para maquinaria como para camiones de carga.
- l) El Proyecto deberá tener un buen señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo tanto en el interior del Estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador y que deberán



presentar el Proyecto de Señalamiento Vial y coordinarse para su respectiva instalación con la Secretaría de seguridad Pública y Vialidad, a fin de garantizar la adecuada operación vial y brindar seguridad, para los peatones de la zona colindante al desarrollo. La Secretaría de seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso el señalamiento vial necesario para el correcto funcionamiento vial de la zona.

m) Quedan obligados el propietario o propietarios del Desarrollo a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

G. En cuanto a Hidrología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPPU/H 267/2013 de fecha 07-siete de Octubre del 2013-dos mil trece, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme al plano presentado y al Estudio Hidrológico realizado por la empresa Servicios de Ingeniería Hidráulica e Hidrológicos presentados por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario y director responsable de obra; siendo lo siguiente:

2012-2013
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y P.O.O.
La revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico realizado por Servicios de Ingeniería Hidráulica e Hidrológicos a través del M.I. Daniel Salas Limón (Cédula 1258484), el cual dicta las especificaciones técnicas, así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades. Visto lo anterior se tiene que:

- Se recomienda ampliamente que el nivel de piso terminado esté 30 cm. Por encima de la rasante de la calle para evitar un posible ingreso de agua pluvial hacia el predio en zonas de estacionamiento.

B) De acuerdo al corte longitudinal, y conforme lo establece el artículo 55 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, se tiene que:

1.- La construcción contempla áreas de corte en terreno, por lo que para proteger el nivel de estacionamiento (Sótano), se deberán construir muros de contención con un sistema de drenaje a base de un filtro de arenas y grava a lo alto y largo del muro, siendo apoyada esta solución por drenes de PVC, además de contar con una impermeabilización adecuada mediante membranas y emulsiones impermeables. El caudal captado en muro de contención deberá presentar salida hacia la red pluvial.

2.-Aunado a esto, se incluirá además un sistema de desalojo para el caudal captado en muros en niveles inferiores (Cárcamos de Bombeo, Cisterna, etc.), así como un sistema de rejillas en rampas de acceso a niveles inferiores.

C) De acuerdo a la planta 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 6", esto considerando una pendiente de 2 % sobre 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

D) 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:

1.- Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.

2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.

3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

E) Así mismo, 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 caídas 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.

F) 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 N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

G) La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.

H. En cuanto a Geología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPPU/G 252/2013, de fecha 09-nueve de Octubre del 2013-dos mil trece, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mismo que fue realizado de acuerdo al plano del proyecto presentado y al Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por la empresa LCS, y al Estudio Geológico, realizado por el Dr. Carlos Charles Cruz, mismos que fueron presentados por el solicitante; siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario y director responsable de obra, siendo lo siguiente:

a. El Predio deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, la estabilidad de la excavación, el estrato recomendado, el tipo de cimentación y las medidas estructurales por él diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.

b. La cimentación deberá desplantarse a una profundidad mínima de 6.00 m con una capacidad de carga admisible y el tipo de cimentación deberá estar dentro de lo recomendado por el Estudio.

c. Contar con un sistema de canalización de escurrimientos para evitar afectación durante el proceso de corte y cimentación, además de arrastre de material hacia otros predios.



- d. Los muros de contención deberán construirse bajo las más estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo los sistemas de drenaje necesarios para evitar cargas hidrostáticas. En los casos de que el muro forme parte de áreas interiores del proyecto arquitectónico se recomienda, además de los drenes y filtros de grava, la impermeabilización total mediante el uso de productos adherentes y plástico laminado grueso en la cara del relleno, para evitar humedad permanente.
- e. Los taludes deben tener una pendiente menor a 70° , paralela a la inclinación de los estratos de lutita para que no pierdan apoyo en la base del talud.
- f. Durante el proceso constructivo se deberá garantizar la seguridad y estabilidad de las construcciones adyacentes y vecindad.
- g. Se deberá contar con el Programa de estabilidad de taludes, la duración de los mismos, la acreditación de la supervisión geotécnica y de la bitácora de obra con memoria fotográfica para que la supervisión geotécnica garantice que los trabajos y metodologías desarrollados fueron correctos y seguros para la obra; lo anterior deberá estar disponible en el lugar de la obra, para el caso de que esta Secretaría tenga la necesidad de consultarlo y/o requerir dichos documentos.
- h. Se requiere apuntalamiento para llegar a la profundidad máxima del proyecto y asegurar el área de trabajo.
- i. El Asesor Geotécnico deberá supervisar la etapa de excavación y estabilización de los cortes, esto con el fin de mitigar cualquier posible inestabilidad que se llegase a presentar en los taludes o anomalía no prevista en el estudio y tomar las medidas que sean pertinentes.
- 1. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/0622/DICIEMBRE/2013 de fecha 17 de Febrero del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección Técnica 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, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse 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, 83, 89, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- 5.- Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
- 6.- El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.
7. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-170-2013 de fecha 11-**once de Octubre de 2013-dos mil trece**, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

1. El horario autorizado para la operación del establecimiento es de lunes a viernes de las 08:00 a las 20:00 horas y sábado de 07:00 a 14:00 horas.
2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
3. 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

4. No deberán existir espacios, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública y 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 20:00 horas.
6. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo.

8. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al suelo, a la vía pública o áreas verdes.
9. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Contaminación del Agua

Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial. Durante el proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

Manejo de Residuos Sólidos

12. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

13. Los residuos que se generen debido a la actividad del establecimiento deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su reglamento), la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
14. 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.
15. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
16. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

17. Deberá compensar al vivero municipal la cantidad de 10 árboles de especie nativas con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por el retiro de cubierta vegetal (PERMISO N° PAR 951/13).
18. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 3-tres árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 15-quince árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 18-dieciocho árboles de las características arriba mencionadas (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

19. 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), Art. 25,26,27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
20. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

Deberá cumplir con lo indicado por El Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C, Dirección de Ingeniería Contra incendios y Materiales Peligrosos en su escrito de fecha 27-veintisiete de Septiembre del 2013, emitió las recomendaciones para el proyecto de construcción de un Edificio de oficinas y consultorios, ubicado en la calle Vancouver Nos. 151 y 153, Colonia Vista Hermosa, del Municipio de Monterrey, según se hace constar en el reporte I13/228; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a dicho Patronato a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: Las Licencias de Uso de Edificación perderán su vigencia, si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; 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 aperebrir 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 apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 para el 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, comisionándose para tal efecto a los C. C. MARIA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO, y GRISELDA GUADALUPE FIGON GOMEZ.- Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
LIC. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO**

**ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

2012 - 2015
SECRETARIA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGIA

TVNB/MYNU/gm

Lo que notifico a Usted, por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Yarmin Aron Nuñez y ser Notificante siendo las 12:45 horas del día 25 del mes de Diciembre del año 2014.



Secretaría de

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

Nombre Yarmin Aron Nuñez

Firma [Firma]

Credencial Oficial No. 72145

EL C. NOTIFICADO

Nombre Yarmin Aron Nuñez

Firma [Firma]