

Oficio No. SEDUE 8309/2018  
Expediente Administrativo L-000150-18

## INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO LEGAL DE LA INSTITUCIÓN DENOMINADA "BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO (FIDEICOMISO NUMERO 3048". DOMICILIO: AVENIDA EUGENIO GARZA SADA No. 2322-1, EN LA COLONIA ROMA DE 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 25-veinticinco días del mes de Septiembre del año 2018-dos mil dieciocho. -----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000150-18, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 17-dieciséis días del mes de Mayo del año 2018-dos mil dieciocho, por el C. Jorge de Jesús Hazouri Flores, en su carácter de Apoderado legal dentro del contrato de Fideicomiso de Administración de Inmuebles para Desarrollo Inmobiliario con reserva de derecho de reversión, identificado con el Numero 3048", del que es Fiduciario el "BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO", respecto de los inmuebles ubicados en la AVENIDA EUGENIO GARZA SADA S/N, de esta Ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales (70) 34-234-052 y 34-234-058; solicitud mediante la cual pretenden obtener las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION, PARA HOTEL (123 HABITACIONES), MULTIFAMILIAR (102 UNIDADES DE VIVIENDA RESIDENCIALES), (22) OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y (59) LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS, en los inmuebles ante citados, los cuales tienen una superficie de 4,190.75 metros cuadrados y 2,600.00 metros cuadrados respectivamente y que en conjunto forman una superficie de 6,790.75 metros cuadrados, en la cual existe una construcción de 7,913.00 metros cuadrados, que son por demoler totalmente (de los cuales solo 4,466.00 metros cuadrados son previamente autorizados), para posteriormente construir 97,333.72 metros cuadrados; acompañando el solicitante la siguiente documentación:

- 1.- Escritura Publica Numero 20,495-veinte mil cuatrocientos noventa y cinco, de fecha 18-dieciocho de Octubre del 1984-mil novecientos ochenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José T. Roles Sánchez, Notario Público Suplente en ejercicio, adscrito a la Notaria Publica (27)-veintisiete, de este Municipio, de la cual es Titular el Licenciado Fernando Arechavaleta Palafox., por medio de la cual la sociedad "Grupo Corporativo INCO, Sociedad Anónima de Capital Variable", adquiere el predio ubicado en Avenida Eugenio Garza Sada, de esta ciudad de Monterrey, Nuevo León.
- 2.- Escritura Publica Numero 21,110-veintiun mil ciento diez, de fecha 03-tres de Diciembre de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Arechavaleta Palafox, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Numero (27)-veintisiete, con ejercicio en la Ciudad de Monterrey., mediante el cual se celebra el contrato de compraventa a favor de los C. Jaime Garza Reyna, Abelardo Garza Reyna, Jesús Garza Reyna, Héctor Garza Reyna, y Abelardo Garza de la Garza, adquiriendo el lote identificado bajo el expediente catastral 34-234-058.
- 3.- Escritura Publica Numero 6,226-seis mil doscientos veintiséis, de fecha 21-veintiuno de Octubre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Ricardo Pedraza Rodríguez, Titular de la Notaria Publica Numero (2)-dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral., por medio de la cual se realiza la protocolización parcial de la su

testamentaria a bienes del C. Abelardo Garza de la Garza y comparece la Sra. Mercedes Reyna Morales en su carácter de única y universal heredera, quien dona el 20% al C. Jorge Garza Reyna, parte del terreno identificado bajo el expediente catastral 34-234-058.

4.- Escritura Publica Numero 25,723-veinticinco setecientos veintitrés, de fecha 05-cinco de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero (113)-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León., por medio de la cual se constituye la sociedad denominada "**Management Company Lucerna S.A.P.I. DE C.V.**".

5.- Escritura Publica Numero 237-doscientos treinta y siete, de fecha 23-veintitres de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Esteban Odón González Quiroga, Titular de la Notaria Publica Numero (21)-veintiuno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado., por medio del cual ocurren a otorgar un **Contrato de Fideicomiso de Administración de Inmuebles para Desarrollo Inmobiliario con Reserva del Derecho de Reservación Identificado con el número 3048-tres mil cuarenta y ocho.**

6.- Escritura Publica Numero 27,306-veintisiete mil trescientos seis, de fecha 16-dieciseis de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero (113)-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León., por medio de la cual ocurren a designar al **C. Jorge de Jesús Hazouri Flores** como apoderado general de la sociedad denominada "**Management Company Lucerna S.A.P.I. DE C.V.**".

#### ANTECEDENTES

Presenta copia de Plano, derivado del Expediente No. 2,534/81, de fecha 21-veintiuno de Diciembre de 1981-mil novecientos ochenta y uno, emitido por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Planificación., en el que se señala que se cumplió con el Artículo 45, Fracción I de la Ley de Urbanismo y Planificación para el Estado de Nuevo León, que a su letra dice: "*Artículo 45.- Están exentos del cumplimiento de las obligaciones a que se refieren los Artículos 39, Segundo Párrafo, 43 y 44, los propietarios de predios objeto de fraccionamiento que se encuentren en los siguientes casos: Fracción I.- Las parcelaciones de predios de los cuales resulten no más de cinco lotes de dimensiones proporcionadas conforme al uso que deba dárseles.*", así como lo señalado por el Artículo 11 apartado c) Fracción VI, inciso a) de la Ley de Desarrollo Urbano.

Presenta copia de Acuerdo, con Oficio No. 2477/H-O.4/86, Expediente No. 2925/86, de fecha 19-diecinueve de Noviembre de 1986-mil novecientos ochenta y seis, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., por medio del cual una vez se dio cumplimiento con los requisitos señalados por el artículo 22 de la Ley de Urbanismo y Planificación, se autoriza el uso de suelo para la construcción de una bodega que se destinara al almacenamiento de papelería y juguetería, en un predio con superficie de 2,600.00 metros cuadrados y un área de construcción de 4,189.00 metros cuadrados, ubicado colindante a la Avenida Eugenio Garza Sada y al poniente con la Colonia Mas Palomas, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Presenta copia del Acuerdo, emitido mediante Oficio No. 1174/H-O.4/87, Expediente No. 842/87, de fecha 03-tres de Abril de 1987-mil novecientos ochenta y siete, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., aprobando el proyecto de construcción de una bodega que se destinara al almacenamiento de papelería y juguetería, en un predio con superficie de 2,600.00 metros cuadrados y un área de construcción de 4,466.00 metros cuadrados, ubicado colindante a la Avenida Eugenio Garza Sada y al poniente con la Colonia Mas Palomas, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León., por haberse cumplido los términos de lo dispuesto por el artículo 22 de la Ley de Urbanismo y Planificación para el Estado, en cuanto que el predio y la construcción cuentan con las dimensiones adecuadas, con las debidas condiciones de accesibilidad, con los espacios libres para la aereación, iluminación y asolamiento, así como para el estacionamiento vehicular y demás requisitos que señala el artículo antes mencionado.

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 3 Fracciones XVI y XLV, 7, 11 Fracción XII, 148 Fracción I, 202 Fracción III y V, 235 Fracción I, 236 Fracción I, incluyendo último párrafo, 237 Fracciones I a XIV, 364, 365, 399 Fracción I a X, 400, 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, Artículos 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, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 Fracciones I, II y III, 13, 14 fracción I punto 1.1, II punto 2.3, y III puntos 3.8 y 3.9, 15 Fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 72, 73, 102, 103, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 BIS, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3, Fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 17, 18 Fracción I, 20, 25, 26 Fracción III 91, 92, 94, 95, 96, 152, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 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, vigente al resolverse la presente.

II. - Ahora bien, es relevante mencionar, que si bien es cierto que los predios que nos ocupan, no se encuentran dentro de un fraccionamiento autorizado, también lo es, que, los mismos cuentan con antecedentes de autorizaciones que fueron descritos en el apartado correspondiente de esta resolución, en los cuales se exenta de cumplir con la obligación correspondiente, invocando para ello, el artículo 45 Fracción I de la Ley de Urbanismo y Planificación para el Estado de Nuevo León vigente en la época de dichas autorizaciones, que textualmente dice: "**ARTÍCULO 45. Están exentos del cumplimiento de las obligaciones a que se refieren los artículos 39, segundo párrafo, 43 y 44, los propietarios de predios objeto de fraccionamientos que se encuentren en los siguientes casos: Fracción I.- Las parcelaciones de predios de los cuales resulten no más de cinco lotes de dimensiones proporcionadas conforme al uso que debe dárseles.**"; Luego entonces, en respeto de su derecho adquirido, al seguir vigentes las autorizaciones de las que deriva, esta autoridad considera lo señalado en las mismas, toda vez que dichos derechos, no pueden ser destruidos por una nueva ley, sin incurrirse en la retroactividad de la ley, que no está permitido aplicar.

III.- Que 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 Numero 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**, donde los usos solicitados para **1.1.2 Vivienda Multifamiliar ( 2 o más Viviendas por Lote), 2.3.1 Locales Comerciales y Servicios Agrupados**, (los puntos 2.1 Tienda de Productos Básicos, 2.2 Tienda de Especialidades, 2.3.4 Tienda de Conveniencia, 3.1 Servicios Personales (excepto los numerales 3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza, 3.1.4 Alquiler de vehículos, 3.1.12 Reparación de calzado), 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.9 Administración Privada, 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de Educación a distancia), **3.8.3 Hotel de 4 estrellas y, y 3.9.4 Oficinas Administrativas**, se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 148 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente: "**Artículo 148.- En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.**

IV.- Que el proyecto presentado cuenta con 7,913.00 metros cuadrados por demoler, para construir un total de 97,333.72 metros cuadrados (ver tabla anexa Plano 15 de 18), distribuidos de la siguiente manera:

**Desglose Área de la Demolición:**

	(M2) AUTORIZADA	(M2) EXISTENTE	(M2) POR DEMOLER
Planta Baja	2,158.00 m2	5,875.00 m2	5,875.00 m2
Nivel 1	2,308.00 m2	2,308.00 m2	2,308.00 m2
<b>Total</b>	<b>4,466.00 m2</b>	<b>7,913.00 m2</b>	<b>7,913.00 m2</b>

**Desglose de Áreas por Construir:**

	Por Construir	Total	Distribución
Sótano -5	5,493.52 m2	5,493.52 m2	Escaleras, lobby, 08-ocho elevadores, 10-diez almacenes en estacionamiento, 04-cuatro cubos de ventilación y 168-ciento sesenta y ocho cajones de estacionamiento (18-compactos, 04-discapacitados y 146).
Sótano -4	5,498.28 m2	5,498.28 m2	Escaleras, lobby, 08-ocho elevadores, 10-diez almacenes en estacionamiento, 04-cuatro cubos de ventilación, 01-un cubo foso y 187-ciento ochenta y siete cajones de estacionamiento (15-compactos, 04-discapacitados y 168).
Sótano -3	5,498.28 m2	5,498.28 m2	Escaleras, lobby, 08-ocho elevadores, 10-diez almacenes en estacionamiento, 04-cuatro cubos de ventilación, 01-un cubo foso y 187-ciento ochenta y siete cajones de estacionamiento (15-compactos, 04-discapacitados y 168).
Sótano -2	5,498.28 m2	5,498.28 m2	Escaleras, lobby, 08-ocho elevadores, 10-diez almacenes en estacionamiento, 04-cuatro cubos de ventilación, 01-un cubo foso y 187-ciento ochenta y siete cajones de estacionamiento (15-compactos, 04-discapacitados y 168).
Sótano -1	5,424.34 m2	5,424.34 m2	Escaleras, lobby, 10-diez elevadores, 08-ocho almacenes en estacionamiento, 06-seis cubos de ventilación, 04-cuatro cubos foso, contenedores de basura, 02-dos escaleras, 01-un elevador, 02-dos cuartos técnicos, losa de rampa y 157-ciento cincuenta y siete cajones de estacionamiento (16-compactos, 02-discapacitados y 139).
Planta Baja	4,689.73 m2	4,689.73 m2	Escaleras, área administrativa, 10-diez elevadores, 02-dos cubos de ventilación, lobby de hotel, 02-dos escaleras, 07-siete elevadores, <b>17-diecisiete Locales comerciales y servicios agrupados</b> , escaleras en local, escaleras eléctricas, rampa y 93-noventa y tres cajones de estacionamiento (05-compactos, 04-discapacitados y 84).
Nivel 1	4,746.31 m2	4,746.31 m2	Escaleras, lobby, 10-diez elevadores, 02-dos cubos de ventilación, 02-dos escaleras, 06-seis elevadores, <b>22-veintidos Locales comerciales y servicios agrupados</b> , escaleras en local, escaleras eléctricas, baños, cuartos eléctricos y 84-ochenta y cuatro cajones de estacionamiento (09-compactos, 04-discapacitados y 71).

*Handwritten signature/initials*

Nivel 2	4,730.53 m <sup>2</sup>	4,730.53 m <sup>2</sup>	Escaleras, lobby, 10-diez elevadores, 02-dos cubos de ventilación, 02-dos escaleras, 06-seis elevadores, <b>20-veinte Locales comerciales y servicios agrupados</b> , escaleras en local, escaleras eléctricas, baños, cuartos eléctricos y 84-ochenta y cuatro cajones de estacionamiento (09-compactos, 04-discapacitados y 71).
Nivel 2B	2,834.16 m <sup>2</sup>	2,834.16 m <sup>2</sup>	Escaleras, lobby, 10-diez elevadores y 84-ochenta y cuatro cajones de estacionamiento (09-compactos, 04-discapacitados y 71).
Nivel 3	4,478.25 m <sup>2</sup>	4,478.25 m <sup>2</sup>	Escaleras, lobby, 10-diez elevadores, 02-dos cubos de ventilación, 02-dos escaleras, 06-seis elevadores, cuarto eléctrico, área técnica del hotel, <b>22-veintidos oficinas administrativas</b> , escaleras en oficina, pasillo de servicio y área de equipos hvac, escaleras eléctricas, baños, cuartos eléctricos y 74-setenta y cuatro cajones de estacionamiento (07-compactos y 67).
Nivel 4	1,746.39 m <sup>2</sup>	1,746.39 m <sup>2</sup>	Escaleras, lobby, 10-diez elevadores, baños, gimnasio, salón de tv, salón de juegos, 03-tres almacenes, ludoteca (área niños), cafetería, pilates/yoga, spinning, técnico, juegos infantiles, 06-seis asadores, bar exterior, baños, piscina, mini cancha multifuncional, área de jardinera, 01-un cubo de ventilación, 01-una escalera, 03-tres elevadores, recepción, site oficina venta gerente, baños, sala de juntas, gym, restaurante del hotel, <b>09-habitaciones</b> y escaleras.
Nivel 5	2,467.72 m <sup>2</sup>	2,467.72 m <sup>2</sup>	Escaleras, lobby, 10-diez elevadores, lounge, centro de negocios, sala de cine, área técnica hvac, salón de eventos, salón polivalente, concentración de medidores, bajante hidrosanitaria, 01-un cubo de ventilación, 01-una escalera, 03-tres elevadores, lobby hotel, <b>19-habitaciones</b> y escaleras.
Nivel 6	1,947.06 m <sup>2</sup>	1,947.06 m <sup>2</sup>	Escaleras, lobby, 08-ocho elevadores, 02-dos concentración de medidores, 02-dos bajante hidrosanitaria, <b>02-dos unidades residenciales</b> , 01-un cubo de ventilación, 01-una escalera, 03-tres elevadores, lobby hotel, terraza, jardín, <b>19-habitaciones</b> y escaleras.
Nivel 7	1,947.06 m <sup>2</sup>	1,947.06 m <sup>2</sup>	Escaleras, lobby, 08-ocho elevadores, 02-dos concentración de medidores, 02-dos bajante hidrosanitaria, <b>02-dos unidades residenciales</b> , 01-un cubo de ventilación, 01-una escalera, 03-tres elevadores, lobby hotel, <b>19-habitaciones</b> y escaleras.
Nivel 8	1,947.06 m <sup>2</sup>	1,947.06 m <sup>2</sup>	Escaleras, lobby, 08-ocho elevadores, 02-dos concentración de medidores, 02-dos bajante hidrosanitaria, <b>02-dos unidades residenciales</b> , 01-un cubo de ventilación, 01-una escalera, 03-tres elevadores, lobby hotel, <b>19-habitaciones</b> y escaleras.
Nivel 9	1,947.06 m <sup>2</sup>	1,947.06 m <sup>2</sup>	Escaleras, lobby, 08-ocho elevadores, 02-dos concentración de medidores, 02-dos bajante hidrosanitaria, <b>02-dos unidades residenciales</b> , 01-un cubo de ventilación, 01-una escalera, 03-tres elevadores, lobby hotel, <b>19-habitaciones</b> y escaleras.
Nivel 10	1,947.06 m <sup>2</sup>	1,947.06 m <sup>2</sup>	Escaleras, lobby, 08-ocho elevadores, 02-dos concentración de medidores, 02-dos bajante hidrosanitaria, <b>02-dos unidades residenciales</b> , 01-un cubo de ventilación, 01-una escalera, 03-tres elevadores, lobby hotel, <b>19-habitaciones</b> y escaleras.
Nivel 11	1,387.70 m <sup>2</sup>	1,387.70 m <sup>2</sup>	Escaleras, lobby, 08-ocho elevadores, 02-dos concentración de medidores, 02-dos bajante hidrosanitaria, <b>02-dos unidades residenciales</b> , 01-un cubo de ventilación, 01-una escalera, 01-un elevador, azotea del hotel.
Nivel 12	1,368.02 m <sup>2</sup>	1,368.02 m <sup>2</sup>	Escaleras, lobby, 08-ocho elevadores, 02-dos concentración de medidores, 02-dos bajante hidrosanitaria, <b>02-dos unidades residenciales</b> .





GOBIERNO MUNICIPAL  
2015 - 2018



SECRETARÍA DE

# DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Nivel 30	1,368.02 m2	1,368.02 m2	Escaleras, lobby, 08-ocho elevadores, 02-dos concentración de medidores, 02-dos bajante hidrosanitaria, <b>04-cuatro unidades residenciales.</b>
Nivel 31	1,368.02 m2	1,368.02 m2	Escaleras, lobby, 08-ocho elevadores, 02-dos concentración de medidores, 02-dos bajante hidrosanitaria, <b>04-cuatro unidades residenciales.</b>
Nivel 32	1,368.02 m2	1,368.02 m2	Escaleras, lobby, 08-ocho elevadores, 02-dos concentración de medidores, 02-dos bajante hidrosanitaria, <b>04-cuatro unidades residenciales.</b>
Nivel 33	1,368.02 m2	1,368.02 m2	Escaleras, lobby, 08-ocho elevadores, 02-dos concentración de medidores, 02-dos bajante hidrosanitaria, <b>04-cuatro unidades residenciales.</b>
Nivel 34	1,368.02 m2	1,368.02 m2	Escaleras, lobby, 08-ocho elevadores, 02-dos concentración de medidores, 02-dos bajante hidrosanitaria, <b>04-cuatro unidades residenciales.</b>
Nivel 35	1,324.13 m2	1,324.13 m2	Escaleras, lobby, 08-ocho elevadores, 02-dos concentración de medidores, 02-dos bajante hidrosanitaria, <b>04-cuatro unidades residenciales en 2 niveles (1er. Nivel)</b>
Nivel 36	316.34 m2	316.34 m2	Escaleras, 02-dos concentración de medidores, 02-dos bajante hidrosanitaria, <b>(2do. Nivel)</b> de las 04-cuatro unidades residenciales en 2 niveles
Total	97,333.72 m2	97,333.72 m2	<b>Hotel (123) Habitaciones, Multifamiliar (102 Unidades de Vivienda Residencial), (22) Oficinas Administrativas y (59) Locales Comerciales y Servicios Agrupados</b>

V.- Que de acuerdo a lo establecido en el 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 de los predios que nos ocupan que es de 6,790.75 m2, señala que para los predios mayores a 1,000 m2, son los siguientes: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (5,093.06 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.70 (4,746.31 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **10.00** (67,907.50 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 9.81 (66,645.87 metros cuadrados); un CAV (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (1,017.69 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (1,024.91 metros cuadrados); y **Área Libre** de **0.25** (1,697.69 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.30 (2,044.44 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta +12-doce Niveles, y el proyecto presenta 36-treinta y seis niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 6.72 metros en cada uno de sus niveles, sin embargo, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 39 del citado Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-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"; la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio No. DPTDU 922/18, dirigido a la Dirección de Control Urbano en fecha 11-once de Septiembre del 2018-dos mil dieciocho, indica que es factible autoriza una altura de 6.72 metros, de acuerdo al plano del proyecto presentado, considerando que no excede la altura máxima permitida en esa zona.

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, vigente, los predios que nos ocupan, se encuentran en una Zona (CAI)- Corredor de Alto Impacto, donde se permiten 150 viviendas por hectárea o 66.66 metros cuadrados de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie total de los predios de 6,790.75 metros cuadrados, resulta un total de 102-ciento dos viviendas máximas en la superficie referida; por lo cual son factibles las 102-ciento dos viviendas solicitadas, **mismas que deberá respetar por ser las máximas permitidas, así como tampoco podrá modificar la superficie sobre las que se realiza el proyecto, ya que en caso de hacerlo, cambiara el proyecto y**

015965



**dejara de cumplir con lineamientos urbanísticos, lo que dará lugar a la aplicación de medidas de seguridad y sanciones correspondientes.**

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 Urbano Garza Sada, se requiere:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 1,305 cajones	OPINIÓN CUMPLE	
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE			
Multifamiliar	2.3 cajones	Por vivienda	102 unidades	235 cajones			
Locales Comerciales y Servicios Agrupados	20.00	M2	3,601.69	180 cajones			
Hotel	3 cajones	Por Habitación	123 Habitaciones	369 cajones			
Oficinas Administrativas	30.00	M2	1,414.25	47 cajones			
REQUIERE UN TOTAL	<b>831 - CAJONES</b>						

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.

VII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 20-veinte de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, se observó que es una bodega abandonada, no hay construcción nueva, si cuenta con cajones de estacionamiento.

VIII.- El interesado acompaña documento de fecha 28-veintiocho de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, emitido bajo el **Reporte. IR18-021**, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar para el proyecto de **Demolición Total**, en relación a los predios ubicados en la Avenida Eugenio Garza Sada S/N e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70) 34-234-052 y 34-234-058, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

IX.- El interesado acompaña documento de fecha 12-doce de Abril del 2018-dos mil dieciocho, emitido bajo el **Reporte. IR18-021**, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar para el proyecto de **Hotel, (102) Unidades Multifamiliares, (59) Locales Comerciales y Servicios Agrupados y Oficinas Administrativas**, en relación a los predios ubicados en la Avenida Eugenio Garza Sada S/N e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70) 34-234-052 y 058, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. **3028/2018**, dentro del expediente **LTA-000181/2018**, de fecha 04-cuatro de Septiembre del 2018-dos mil dieciocho, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- El solicitante acompaña Plano y Oficio No. **DIV/ER104/VIII/2018**, de fecha 24-veinticuatro de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, por medio del cual la Dirección de Ingeniería Vial, de la Dirección General de Inspección de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, otorgó el Visto Bueno, al proyecto de señalización y adecuaciones viales

condicionado a cumplir los requisitos marcados en dicho oficio, para el proyecto de Multifamiliar, Locales Comerciales, Servicios Agrupados y Oficinas, ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada S/N, Monterrey N.L.

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

- **Estudio de Memoria de Calculo Estructural**, de fecha Agosto del 2018-dos mil dieciocho, firmada por el Ing. Jesús González Sáenz, con número de Cedula Profesional 350075, manifestando su responsabilidad como Asesor de Seguridad Estructural, siempre y cuando se realice el mismo proyecto en la edificación que fue entregado al interesado.
- **Estudio de Mecánica de Suelos**, de fecha 09-nueve de Abril del 2018-dos mil dieciocho, firmada por el Ing. José Ignacio Rincón López, con número de Cedula Profesional 345343, manifestando ser responsable de la Mecánica de Suelos, que fue realizada para el proyecto ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada S/N, Monterrey, Nuevo León.
- **Estudio de Estabilidad de Taludes**, de fecha 09-nueve de Abril del 2018-dos mil dieciocho, firmada por el Ing. José Ignacio Rincón López, con número de Cedula Profesional 345343, manifestando los resultados de la revisión de la Estabilidad de los Taludes, que fue realizado para el proyecto ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada S/N, Monterrey, Nuevo León.
- **Estudio de Estabilidad de Taludes y diseño de Retención de Taludes**, de fecha 25-veinticinco de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, firmada por el Ing. Carlos Alberto Charles Cruz, con número de Cedula Profesional 1701970, manifestando que se plantea una solución para la retención de taludes y un sistema de construcción, que fue realizado para el proyecto ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada S/N, Monterrey, N.L.
- **Estudio de Impacto Vial**, de fecha 10-diez de Enero 2018-dos mil dieciocho, firmada por Ing. Humberto Nicolás Garza Soto, con cedula profesional 8547489, anexando carta en la cual informa su responsabilidad y confirma que se han ejecutado respetando las especificaciones del proyecto ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada S/N, Monterrey, Nuevo León.
- **Estudio de Movilidad**, de fecha 08-ocho de Agosto 2018-dos mil dieciocho, firmada por Ing. Pablo Ernesto Aneyba López, con cedula profesional 2014298, anexando carta en la cual informa su responsabilidad donde se analiza la generación de los viajes y el impacto que traerá en el proyecto ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada S/N, Monterrey, Nuevo León.
- **Estudio Geológico**, de fecha 07-siete de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, firmada por Ing. Geol Juan Enrique Valdés Vigil, con cedula profesional 8460104, para el proyecto ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada S/N, Monterrey, Nuevo León.
- **Estudio Geohidrológico**, elaborado en Enero del 2018-dos mil dieciocho, firmado por el Ing. Raúl Conde Rivera con número de Cedula Profesional 1117527, responsable del estudio Hidrológico y Fluvial, en la Avenida Eugenio Garza Sada S/N, Monterrey, Nuevo León.
- **Revisión del Proyecto de rasantes de las vialidades para el proyecto denominado "Liv City"**, de fecha 09-nueve de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, firmado por el Ing. Raúl Conde Rivera con número de Cedula Profesional 1117527, realizado en la Avenida Eugenio Garza Sada S/N, Monterrey, Nuevo León.
- **Escrito**, de fecha 18-dieciocho de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, firmado por el Arq. Patricio Javier Aguirre Sepúlveda con número de Cedula Profesional 3894610, en donde se manifiesta como Director Responsable de Obra y presentando la planeación para secuencia de la demolición de construcción existente, ubicada en la Avenida Eugenio Garza Sada S/N, Monterrey, identificados con los números de expedientes catastrales (70)34-234-052 y 058.

XIII.- De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes

Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes

- Mediante oficio número **DPT/E/269/AGOSTO/2018**, de fecha 04-cuatro de Septiembre, del 2018-dos mil dieciocho, emitió Opinión Técnica Estructural la cual fue realizado conforme a plano y Memoria de Calculo realizada por el Ing. Jesús González Sáenz, con número de Cedula Profesional 350075, como Asesor en seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizada por el Ing. José Ignacio Rincón López, con número de Cedula Profesional 345343, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto.
- Mediante oficio número **DPTDU/V/451/2018**, de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano y estudios de Impacto Vial y Movilidad, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en la presente Resolución.
- Mediante oficio número **DPTDU/G0129/2018**, de fecha 04-cuatro de Septiembre del 2018-dos mil dieciocho, emitió Dictamen Técnico Geológico el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos, el Estudio Geológico y el Estudio de Estabilidad de Taludes, los cuales fueron presentados por el solicitante, considerándolo factible, siempre y cuando cumpla con lo indicado en el dictamen.
- Mediante oficio número **DPTDU/H 127/2018**, de fecha 17-dieciséis de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el Estudio Hidrológico, firmado por el Ing. Raúl Conde Rivera con número de Cedula Profesional 1117527, factible a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.

**XIV.-** En fecha 12-doce de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos y Planeación Urbana de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente; respecto a los predios ubicados en la Avenida Eugenio Garza Sada S/N, Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)34-234-052 y 058, en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación para la Avenida Eugenio Garza Sada, deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

**XV.-** Para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; El interesado acompaña Póliza número G2818000046-0, de fecha 30-treinta de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, en la cual se establece como fecha de vigencia el 30-treinta de Agosto del 2019-dos mil diecinueve, la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Contra terceros, contemplada en las disposiciones legales invocadas, amparando la construcción a realizar en Avenida Eugenio Garza Sada S/N, Monterrey, Nuevo León.

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, DE CONSTRUCCION (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION, PARA HOTEL (123 HABITACIONES), MULTIFAMILIAR (102 UNIDADES DE VIVIENDA RESIDENCIALES), (22) OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y (59) LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS**, en los inmuebles ubicados en la **AVENIDA EUGENIO GARZA SADA S/N**, de esta Ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales **(70) 34-234-052 y 34-234-058**, los cuales tienen una superficie de 4,190.75 metros cuadrados y 2,600.00 metros cuadrados respectivamente y que en conjunto forman una superficie de 6,790.75 metros cuadrados, en la cual existe una

construcción de 7,913.00 metros cuadrados, que son por demoler totalmente (de los cuales solo 4,466.00 metros cuadrados son previamente autorizados), para posteriormente construir 97,333.72 metros cuadrados que se autorizan.

**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 Cartulina y Planos (1 de 18 y 18 de 18), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

**B.** La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones. Así mismo una copia de los planos aprobados deberá permanecer en la obra y estará a disposición de la autoridad competente de conformidad con lo señalado por el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

**C.** Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción III.- Mayor de 1,000 metros cuadrados de construcción - 3 años; Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 97,333.72 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS, para realizar las obras de construcción que se le autorizan.

**D.** Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de **8:00 a 17:00 horas** y **sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles**.
3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo

- 2 fracción IV del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
  9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
  10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
  11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 1181 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
  13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
  14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  15. 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.
  16. No efectuar fogatas. Para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
  17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
  18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
  19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
  20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
  21. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
  22. 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, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
  23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
  24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.

25. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
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.

**E.** 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 fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . ". De lo anterior, se deduce, que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada)

**F.** 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. 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 un uso diferente del autorizado** en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Hotel (123 Habitaciones), Multifamiliar (102 Unidades de Viviendas Residenciales), (22) Oficinas Administrativas y (59) Locales Comerciales y Servicios Agrupados** en el predio en cuestión.
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), 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 831-ochocientos treinta y un cajones de Estacionamiento, que requiere el proyecto.
6. 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.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
9. 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.
10. **Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.**
11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

**G.** Deberá cumplir con lo mencionado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos

del Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante oficio número, *Reporte. IR18-021*, de fecha 28-veintiocho de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual señala las recomendaciones en materia de seguridad para la Demolición Total, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

**H.** Deberá cumplir con lo mencionado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante oficio número, *Reporte. IR18-021*, de fecha 12-doce de Abril del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual señala las recomendaciones en materia de seguridad para la construcción de Hotel, (102) Unidades Multifamiliares, (59) Locales Comerciales y Servicios Agrupados y Oficinas Administrativas, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia

**I.** Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/269/AGOSTO/2018, de fecha 04-cuatro de Septiembre 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, en el cual se le requiere 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 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.

**J.** En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPTDU/V/451/2018, de fecha 31-treinta y uno de Agosto 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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la avenida Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

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 Eugenio Garza Sada, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones "En las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción, pudiendo ser utilizada dicha superficie como área ajardinada y/o estacionamiento, en cuyo caso se estará a las disposiciones legales aplicables".

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Eugenio Garza Sada, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública, y a resolver su requerimiento de cajones faltantes de acuerdo 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) 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.

- 18) 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/ER104/VIII/2018, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, de fecha 24 de Agosto 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.

- 19) 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.

- 20) 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.

**K. En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 3028/2018, dentro del expediente LTA-000181/2018, de fecha 04-cuatro de Septiembre del 2018-dos mil dieciocho, 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 la ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final)

- adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
  4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por 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 zonas 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 aspersión 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 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 tapiales 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. Deberá ingresar el estudio del Manifiesto del Impacto Ambiental ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado y una vez obtenido su resolutivo, deberá presentar copia ante esta dependencia.
17. En caso de pretender utilizar sustancias(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado.
18. Los grupos autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 2.4

(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, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.

19. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

20. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

#### **Aspecto Ambiental**

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

21. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

22. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), 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 hotel y multifamiliar) y en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales y oficinas).

23. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

24. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en vía pública.

##### **Contaminación del Suelo**

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

26. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

27. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

28. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

29. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

##### **Emisiones al Aire**

30. En caso de que los locales comerciales cuenten con área de cocina, esta deberá incluir campana, extractor y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

31. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

##### **Contaminación del Agua**

32. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

33. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

34. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

35. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

##### **Manejo de Residuos Sólidos**

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

37. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

38. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos

contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

39. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
40. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

41. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 10-diez árboles (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 649-seiscientos cuarenta y nueve árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 649 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**

42. 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.
43. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

- L. En materia de Geología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPTDU/G0129/2018, de fecha 04-cuatro de Septiembre del 2018-dos mil dieciocho, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

**DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE A LOS ARTICULOS 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 87 y 116 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DE LA LEY ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.**

Así, como deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- Sera muy importante el abatimiento previo del nivel freático, así como la temporada en que se realicen las excavaciones, por la ubicación del mismo nivel y la cantidad de bombas necesarias para abatirlo.
- La licencia de construcción solo permite el desarrollo en el Predio donde el Solicitante acredite como Propietario con base en el Artículo 316 Fracción I, Capítulo Cuarto de las Factibilidades y Licencias de Uso de Suelo, Construcción y Edificación, Sección Segunda del Proyecto Ejecutivo arquitectónico o Licencia de Construcción de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- M. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número número DPTDU/H 127/2018, de fecha 17-dieciséis de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

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

- 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, el cual fue inscrito en el Periódico Oficial el 22 de Marzo del año 2013), sin embargo, deberá seguir las recomendaciones del 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 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 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.

819

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y 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 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

SGS / AEDC / sefv

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

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

No. DE GAFETE \_\_\_\_\_

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_