



3 de Noviembre de 2016

No. de Oficio: SEDUE 3373/2016

ASUNTO: Expediente Administrativo L-197-16

**INSTRUCTIVO**

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL  
DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "PROYECTOS  
INMOBILIARIOS APIL, S.A.P.I. DE C. V.  
CON DOMICILIO EN LA CALLE VICENTE GUERRERO  
NORTE No. 244, ZONA CENTRO, MONTERREY, 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 3-tres de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----

-VISTO.- El expediente administrativo No. L-197/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 22-veintidos de Abril del 2016-dos mil dieciséis, por el C. José Juan Castañón Medellín, apoderado de la sociedad denominada **PROYECTOS INMOBILIARIOS APIL S.A.P.I DE C. V.**, quien es arrendataria del predio ubicado en la **AVENIDA PASEO DE LOS LEONES S/N ESQUINA CON NACIONALIZACION DE LA BANCA, COLONIA SAN BERNABE** e identificado con el número de expediente catastral **19-001-804**; acompañando copia simple de la Escritura Pública Número 14,757-catorce mil setecientos cincuenta y siete, de fecha 26-veintiséis de Julio del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 122-ciento veintidós, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de la **MODIFICACIÓN AL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN (DISMINUCIÓN DE METROS CUADRADOS) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACION) PARA BANCO Y SALÓN DE EVENTOS EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual se conforma de una superficie total de 8,682.922 metros cuadrados, de los cuales fue aprobada una superficie de 5,682.922 metros cuadrados, con una construcción total de 2,455.69 metros cuadrados, disminuyendo la construcción a 2,372.47 metros, cuadrados como construcción total; a lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

1. Escritura pública número 951-novecientos cincuenta y uno, de fecha 11-once de marzo del año 2014-dos mil catorce, pasado ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Titular de la Notaria Publica número 122-ciento veintidós, con Ejercicio en esta Ciudad, en la cual se hace constar la





CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



- Constitución de “Valores y Viviendas”, Sociedad Anónima de Capital Variable como resultado de la Escisión de “Corsar” S.A. de C.V.; quedando inscrito en el Folio Mercantil Electrónico N° 88449\*1, control interno 28, en fecha de 23-veintitres de marzo del año 2004-dos mil cuatro.
2. Contrato de Arrendamiento de fecha 7-siete de Mayo del 2015-dos mil quince, celebrado entre la Sociedad denominada “Valores y Viviendas” S.A de C.V como la arrendadora y la empresa denominada “Proyectos Inmobiliarios Apil” S.A.P.I DE C.V. como la arrendataria; mismo que fue ratificado ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, en fecha 26-veintiséis de Mayo del 2015-dos mil quince, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, tomando razón del mismo en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo bajo el número 110,951-ciento diez mil novecientos cincuenta y uno, esto en relación al inmueble que nos ocupa.
  3. Escritura Pública número 109,411-ciento nueve mil cuatrocientos once, de fecha 2-dos de Marzo del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Garate Ríos, Notario Público Suplente en funciones adscrito a la Notaría Pública Número 105-ciento cinco, cuyo Titular es el Licenciado Jesús Ubaldo Gárate Bravo, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene la constitución de la empresa denominada “**PROYECTOS INMOBILIARIOS APIL**”, S.A.P.I de C.V., así como también se designa como Apoderado de la Sociedad a José Juan Castañón Medellín, al cual se le otorgan los siguientes poderes; Poder General para Pleitos y Cobranzas y Poder General para ejercer Actos de Dominio, entre otros.
  4. Carta Poder simple de fecha 1-uno de Julio del 2015-dos mil quince, en relación al inmueble que nos ocupa.; mediante el cual el Licenciado José Juan Castañón Medellín, representante de la empresa Proyectos Inmobiliarios Api S.A.P.I de C.V otorga poder para actos de administración, entre otros al Arquitecto Alejandro Rodríguez Lara, para llevar a cabo ante las dependencias Gubernamentales, Municipales, Estatales, Federales, Privadas o de cualquier otra índole correspondientes las siguientes gestiones: Realice trámites, entrega de documentos, reciba documentos, efectúe pagos, entre otros, sobre el inmueble ubicado en Avenida Paseo de los Leones, identificado con el expediente catastral 19-001-804, en Monterrey, N.L.

## ANTECEDENTES



En fecha 23-veintitres de octubre del 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo L-395/2015, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó las Licencias de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, con una construcción de 2,455.69 metros cuadrados, en una superficie aprobada de 5,682.922 en el predio





ubicado en la Av. Paseo de los Leones No. 475, Colonia Cumbres Primer Sector, e identificado con el número de expediente catastral 19-001-804.

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

### CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción II, 227 Fracción II y último párrafo 228 Fracción I a XIV, 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 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 c), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción II puntos 2.3, Fracción III, puntos 3.4 y 3.6, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3, fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I y III, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 33, 91, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; 86, 89, 90, 91 y 94 Artículos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE**, en una Zona Clasificada como **CMÍ-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **3.7.2 SALÓN DE EVENTOS Y 3.9.1 BANCO** se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: *Los que en una zona determinada son o está previsto*

M. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO  
2015-2018

Handwritten signatures and initials in blue and yellow ink.





que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje”.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,455.69 metros cuadrados a una disminución de 2,372.47 metros cuadrados, sobre la superficie arrendada de 5,682.922, desplantados en 3-tres niveles, conforme a la siguiente distribución de áreas:

	Construcción Autorizada	Modificación de Proyecto	Total	Desglose de Áreas
Planta Baja	1985.55 m2	1241.57 m2	1241.57 m2	Acceso, área de locales comerciales (5-cinco) con bodega, elevador y escaleras; Banco con área de cajas, ventanilla de informes, gerencia, sala de espera baños, lockers, archivo, bóveda, cajero principal y área de filas; Estacionamiento para 116-cajones de los cuales 10 son cubiertos.
1 Nivel	470.14	800.90 m2	800.90 m2	Local comercial, escaleras, elevador, baños, oficina
2 Nivel		330.00 m2	330.00 m2	Salón de eventos con área de mesas (comedor), vestíbulo, cocina, baños y escaleras
<b>Total</b>	<b>2455.69m2</b>	<b>2,372.47 m2</b>	<b>2,372.47 m2</b>	

IV.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie por aprobar de 5,682.922 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (4,262.192 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.24 (1,357.00 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.5 (19,890.227 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.42 (2,372.47 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (852.43 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (864.64 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (1,420.731 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.76 (4,325.922 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 10-diez y el proyecto presenta 3-tres niveles, dando cumplimiento con el Artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: *“En las Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría”*; por lo anterior cuenta con una altura de 5.36 metros y una doble altura de 8.10 metros aprobada mediante oficio número DPTDU 495/2015, de fecha 13-trece de junio del 2016-dos mil dieciséis, en el cual indica que no excede la altura máxima permitida en esa zona.





V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al Plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres Poniente, los cuales soluciona dentro del predio, tal como se indica en la siguiente tabla de análisis para cada giro solicitado:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	EL PROYECTO PRESENTA:	OPINION
Salón de eventos sociales	1 cajón/10.00 m2	$193.23/10=19.32= 19$	<b>116-cajones</b>	Si cumple
Banco	1 cajón/10.00 m2	$39.10/10= 3.91= 4$		
Local comercial	1 cajón/20.00 m2	$1,140.90/20= 57.04= 57$		
Bodega	1 cajón/200.00 m2	$294.65/200=1.47= 1$		
<b>TOTAL</b>		<b>81- cajones</b>		

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 20 de mayo del 2016 se observó que al momento de la visita se pudo constar que aún no se da uso a la propiedad, aun se trabaja en la construcción y se encuentra en etapa de acabados, en general la edificación si corresponde a lo referido en el plan del proyecto presentado.

VII.- La Dirección de Protección Civil Estatal, mediante oficio No DPCE-CAE-J/D-376/2015, de fecha 02 de Octubre del 2015 emitió dictamen tomando como base el informe de la inspección vía análisis de riesgos practicada por el C. Lic. Gerardo Garza Zambrano, Consultor Externo, registrado bajo el número DPC-ENL-CE-051/2015, con respecto al inmueble ubicado en la Avenida Paseo de los Leones sin número esquina con Nacionalización de la colonia San Bernabé Topo Chico, en el Municipio de Monterrey., en el cual otorga Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio N° 2054/2016 emite Dictamen LTA- 000184/2016, de fecha 13-trece de mayo del 2016-dos mil dieciséis, 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.





IX.- Que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, 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 DPT/E/274/AGOSTO/2016 de fecha 17-dieciséis de agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Estructural, mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo, realizado por ESTUDIOS Y CONTROL DEL NORESTE, S.A. de C.V., a través del Arq. Jesús Eduardo Cervantes Bravo, con cédula profesional 7646107, presentados por el solicitante; dictamen en el cual se indican las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto Gerardo Antonio Márquez Aguilar con cédula profesional 4580131) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
2. Mediante oficio DPTDU/V/275/2016, de fecha 06-seis de junio del 2016 - dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información y al plano del proyecto 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.**
3. Mediante oficio DPTDU/H 091/2016, de fecha 23-veintitres de mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Hidrológico, mismo que fue realizado conforme a la información y al plano del proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.
4. Mediante oficio número DPTDU/G 095/2016 de fecha 02 de junio de 2016, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Dictamen Técnico Geológico mismo que fue realizado de acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos elaborados por "ESTUDIOS Y CONTROL DEL NORESTE DE C.V." y al plano del proyecto, mismos que fueron presentados por el solicitante.

X.- En fecha 05-cinco de octubre del 2015-dos mil quince, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente

- a) Para la Av. Paseo de los Leones, deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio,
- b) Para la Av. Nacionalización de la Banca, deberá respetar un ancho total de 40.00 metros, 20.00 metros del eje central de la Avenida (límite de propiedad) hacia el predio, y





c) En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 5.00 metros.

XI.- El solicitante acompaña escrito de fecha 13-trece de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, dirigido a esta Secretaría, mediante el cual manifiesta y hace constar el compromiso de contar con un Seguro de Responsabilidad Civil una vez iniciadas las obras de construcción, en el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones s/n, esquina con Nacionalización de la Banca, Colonia San Bernabé, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 19-001-804. Lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey”.

XII.- El interesado acompaña escrito de fecha 13-trece de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Arquitecto Gerardo Antonio Márquez Aguilar, con cédula profesional 4580131, se manifiesta como Director Responsable de Obra, de una obra ubicada en la Avenida Paseo de los Leones s/n, esquina con Nacionalización de la Banca, Colonia San Bernabé, identificado con el expediente catastral 19-001-804.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria 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** la **MODIFICACIÓN AL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN (DISMINUCIÓN DE METROS CUADRADOS) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACION) PARA BANCO Y SALÓN DE EVENTOS EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, ÚNICAMENTE LOS SEÑALADOS EN EL CONSIDERANDO II Y III DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN** para el predio ubicado en la **AVENIDA PASEO DE LOS LEONES S/N ESQUINA CON NACIONALIZACION DE LA BANCA, COLONIA SAN BERNABE**, de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **19-001-804**, el cual se conforma de una superficie total de 8,682.922 metros cuadrados, de los cuales fue aprobada una superficie de 5,682.922 metros cuadrados, con una construcción total de 2,455.69 metros cuadrados, disminuyendo la construcción a 2,372.47 metros, cuadrados como construcción total.

**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:





1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 3, 2 de 3 y 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: *Fracción III.- Más de 1,000 metros cuadrados de construcción- 03 años....*”, Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 2,372.47 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
4. **Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:**
  - 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 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) Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes, y sábado de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
  - 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 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 del Municipio de Monterrey.
- g) 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.
- h) 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.
- i) 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.
- j) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- k) Se le hace del conocimiento 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, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- l) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- m) 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.
- 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.
- o) No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.





5. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. .- . ". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).
6. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
- a) 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.).
  - b) 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.
  - c) Deberá de respetar el uso de edificación de **SALÓN DE EVENTOS, BANCO Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, conforme a los giros señalados en el Considerando II de la presente resolución.
  - d) 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 7-siete cajones de estacionamiento, que requiere como mínimo, con las dimensiones de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
  - e) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
  - f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.





- g) 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.
  - h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  - i) 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.
  - j) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
  - k) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
  - l) 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.
7. Deberá dar cumplimiento a las recomendaciones indicadas por la Dirección de Protección Civil Estatal, mediante oficio No DPCE-CAE-J/D-376/2015, de fecha 02 de Octubre del 2015 emitió dictamen tomando como base el informe de la inspección vía análisis de riesgos practicada por el C. Lic. Gerardo Garza Zambrano, Consultor Externo, registrado bajo el número DPC-ENL-CE-051/2015, con respecto al inmueble ubicado en la Avenida Paseo de los Leones sin número esquina con Nacionalización de la colonia San Bernabé Topo Chico, en el Municipio de Monterrey., en el cual otorga Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
8. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/274/AGOSTO/2016 de fecha 17-diecisiete de agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

a) 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.

- b) 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.
- c) 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.
- d) Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
- e) 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.
- f) 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.

**9. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/275/2016, de fecha 06-seis de junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, y que consiste en lo siguiente:**



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

- a. Para la Av. Paseo de los Leones, deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio.

Handwritten signatures and initials in blue and yellow ink.





- b. Para la Av. Nacionalización de la Banca, deberá respetar un ancho total de 40.00 metros, 20.00 metros del eje central de la Avenida (límite de propiedad) hacia el predio.
  - c. En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 5.00 metros.
  - i. Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio..
2. Como se indica en el punto anterior, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 se tiene previsto el trazo de una vialidad de 40.00 metros de ancho que afecta al predio objeto de la presente Licencia.
  3. Ahora bien, conforme al Oficio SEDUE 5091/2015 relativo al expediente administrativo TV-000423/15 y en atención a la solicitud realizada el día 31 de Julio del 2015 firmado por Samuel Klein Marcuschamer como apoderado legal para actos de administración de la sociedad denominada "Valores y Viviendas, Sociedad Anónima de Capital Variable, donde se solicita se autorice un nuevo alineamiento vial o se realice la corrección en el mismo tomando en cuenta la sentencia pronunciada dentro del expediente 395/2003, relativo al Juicio Contencioso Administrativo interpuesto para la personal moral Corsar S.A. de C.V., en contra de los actos de ésta Secretaría, de fecha 9 de junio del 2004, siendo que se realizó la anotación correspondiente, según consta en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025, consistente en el Alineamiento Vial de la Av. Nacionalización de la Banca.
  4. Al respecto, se hace constar, que dentro del plan de Desarrollo Urbano del Municipio de monterrey 2013-2025, de la Vialidad denominada Nacionalización de la Banca, Señala la anotación "4", la cual describe lo siguiente:  
  
5. "Nota (4): En cumplimiento a resolución dictada en el Juicio Contencioso Administrativo, en el 2004, se dejó sin efecto la aplicación del Alineamiento Vial indicado. En algunos tramos de ésta vía se hace necesario por seguridad vial ajustar los Alineamientos Viales a la traza actual,"
  6. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la matriz de Uso de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
  7. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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. Así mismo, se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, las cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

8. El Proyecto presenta un cajón de estacionamiento el cual se encuentra ubicado en el ochavo resultante de la intersección de la Av. Paseo de los Leones y Nacionalización de la Banca. De conformidad con el Artículo 94 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, queda prohibido el acceso a los predios o a las propiedades, a través de los ochavos resultantes de la intersección de dos o más vialidades. De igual forma, el Artículo 130 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey señala que no se permitirán entradas o salidas de vehículos en los ochavos. Por lo anterior, se deberá eliminar el mencionado cajón del proyecto.
9. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
10. Debido a la jerarquía de la Avenida Nacionalización de la Banca, los cajones de estacionamiento colindantes a ésta vía deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento; de conformidad con lo indicado en el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
11. Los accesos vehiculares a los cajones y a la zona de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
12. Los pasillos de circulación vehicular deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
13. Al respecto, se deberá establecer un solo sentido de circulación para los pasillos de circulación de acuerdo a los planos de proyecto presentados, por lo que el Desarrollador queda obligado a señalar de manera clara mediante señalamientos verticales y flechas direccionales sobre la superficie de rodamiento dicho sentido de circulación.







14. De acuerdo al Artículo 9 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey, queda prohibido el realizar maniobras de Carga y Descarga obstaculizando la circulación de Vehículos y Peatones, es decir, al exterior del predio. Por lo anterior, el Desarrollador queda condicionado a programar sus suministros y recolección de desechos en horas no hábiles para los locales, banco y salón de eventos.
  15. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
  16. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario 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. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
  17. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.
- 10. En materia Ambiental, deberá cumplir lo indicado en el oficio N° 2054 dentro del dictamen LTA-000187/2016, de fecha 13-trece de mayo del 2016-dos mil dieciséis emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**
- Durante la etapa de construcción. -**
1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
  2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
  3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
  4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable







del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).

5. 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.
6. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
7. 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.
8. 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.
9. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

#### Durante la etapa de operación. -

##### Generales

10. Debido a que el giro que se pretende modificar es comercial y de servicio y a que no hay aumento en la superficie de construcción, los lineamientos en materia ambiental quedaron establecidos en el Oficio Núm. 1138/SPMARN-IA/15.
11. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Plaza Cumbres"** emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 1138/SPMARN-IA/15).
12. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Plaza Cumbres"**.
13. En caso de pretender utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia del resolutivo ante esta Dependencia.





14. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
15. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

### Aspecto Ambiental

#### Ruido y/o Vibraciones

16. 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.
17. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas (horario común para bancos) y de 68 dB (A) de 09:00 a 22:00 horas (horario común para salón de eventos).
18. 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.
19. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, música en vivo, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

#### Contaminación del Suelo

20. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
21. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
22. 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.
23. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
24. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
25. 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.

#### Emissiones al Aire





26. En caso de contar con área de cocina esta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, 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.
27. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

### Contaminación del Agua

28. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
29. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
30. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
31. 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

32. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
33. 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.
34. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
35. 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.
36. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
37. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

### Reforestación

38. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-826-15 el cual fue resuelto con la reposición de 89-ochenta y nueve árboles de especie nativos de 5.0 cm de diámetro de tronco a







vivero municipal.

39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 17-dieciséis 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 54-cincuenta y cuatro árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 71-setenta y un 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

40. 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.

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

**11. En cuanto a Geología deberá respetar lo señalado en el oficio DPTDU/G095/2016 de fecha 02-dos de junio del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, el cual se refiere a lo siguiente:**

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural y de los Laboratorios que realizaron los Estudios para verificar las profundidades de excavación, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.

- En todo momento deberá evitarse construir o cimentar sobre material de relleno o escombros con condiciones inestables o de baja resistencia, así como evitar sobrecargas en el terreno o exceder las recomendaciones del diseño estructural de la construcción.

- Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.

- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.





- Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.
- En caso de requerir rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.
- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
- La supervisión geotécnica deberá vigilar las excavaciones, particularmente en las partes adyacentes a construcciones existentes y vialidades, para evitar alterar su estabilidad y afectar negativamente las estructuras, derivados de la falta de presión y confinamiento al remover material e inestabilidad de talud por pendientes pronunciadas y sobrecargas en la corona.
- Se deberá tener especial cuidado con el apuntalamiento adecuado de la excavación proporcionando un área segura a los trabajadores y a las edificaciones colindantes. Las estructuras de retención se deberán diseñar de igual manera para los empujes críticos creados por la masa de suelo, tomando en cuenta la posible injerencia del nivel freático, cuando se requiera.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
- Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de Mecánica de Suelos.

**12. En cuanto a Hidrología deberá respetar lo señalado en el oficio DPTDU/H 091/2016 de fecha 23-veintitres de mayo del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

1.- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% o mayor sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.

2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

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



JK  
e. A  
JP.





- 1.- Instalar retenedores 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.

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 al artículo 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, sin perjuicio de las sanciones que determine la Ley y de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran, esto conforme al artículo 12 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

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

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

La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones





CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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.

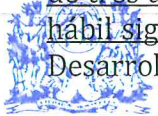
Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros y riesgos hidrometeorológicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), el predio en estudio, no se ubica en una zona de Riesgo hidrológico.

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

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

**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



M. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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.

**SÉPTIMO:** 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 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 de Desarrollo Urbano y Ecología y el Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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



H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

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

SGS / AEDC / eats

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Blanca Ines Aguilar Esquivel siendo las 13:05 horas del día 11 del mes de Noviembre del 2016

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Angel Luis Nuñez  
FIRMA [Firma]  
NO. DE GAFETE 172144

LA PERSONA A QUIEN SE NOTIFICA.  
NOMBRE Blanca Ines Aguilar E.  
FIRMA [Firma]



