



# LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

### ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.



DELEGACION PONIENTE DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE

No. De Oficio: SEDUE 3136/2016

No. De Expediente: L-022/2016

PROPIETARIO DEL TERRENO

Nombre: GRUPO HERODIUM, S.A. DE C.V.

Domicilio: LAMPAZOS, N° 249, COLONIA REAL SAN AGUSTIN, SAN PEDRO GARZA GARCIA

Teléfono: 82 87 27 52

TITULAR DE LA LICENCIA

Nombre: GRUPO HERODIUM, S.A. DE C.V.

Domicilio: LAMPAZOS, N° 249, COLONIA REAL SAN AGUSTIN, SAN PEDRO GARZA GARCIA

Teléfono: 82 87 27 52

DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA

Nombre: ARQ. RAUL ANTONIO GONZALEZ ESCOBAR

Teléfono: 11 58 49 50

Domicilio: NIZA N° 3220, COLONIA VALLE DE LA PRIMAVERA, MONTERREY, N.L.

Ced. Prof: 3904955

De conformidad con lo dispuesto por los Artículos 317, 318, 319, 320, 331 y 332 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Capítulo Tercero de los Directores Responsables de Obra; Artículos 8, 9, 10, 11, 12 Fracción I a la VI, 13 Fracción I a la IX, 14 Fracción I a la VIII, y 15 Fracción I a la IV del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

DESCRIPCIÓN DE LA AUTORIZACION

Giro y/o Uso: **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** SUPERFICIE POR APROBAR: **1,892.99**

Datos de Construcción:		OBRA NUEVA
AREA POR CONSTRUIR:	1,426.38	m2
<b>TOTAL:</b>	<b>1,426.38</b>	<b>m2</b>

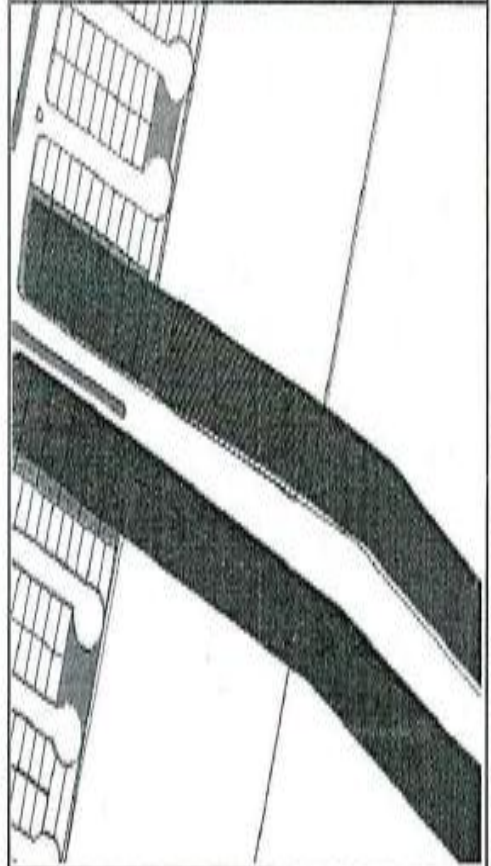
UBICACION DEL PREDIO

Ubicación: AVENIDA CUMBRES MADEIRA

Numero Oficial: 5/N

Fraccionamiento: ESPACIO CUMBRES

Exp. Catastral: 70) 83-283-060



AUTORIZACION

La licencia de construcción, según el Art. 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, tendrá una vigencia de **03 -TRES AÑOS** a partir de su fecha de notificación

Monterrey, N.L. a: 12 DE OCTUBRE DEL 2016

C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ

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

LA PRESENTE LICENCIA EN PARTE INTEGRANTE DEL ACUERDO ENTENDIDO POR ESTA DEPENDENCIA, Y LA CUAL NO TENERA

SIENDO LAS 10:10 HORAS DEL DIA 20 DEL MES DE Octubre DE 2016

EL C. NOTIFICADO:  
NOMBRE: Angelica Munoz  
Nº. CAVETE: 72149

EL C. NOTIFICADO:  
NOMBRE: Raúl Antonio González Escobar  
FORMA: Montañez

NUMERO DE PERMISO

El horario de actividades deberá ser de Lunes a Viernes de 9:00 a 17:00 horas y Sábados de 9:00 a 14:00 horas

ESTA LICENCIA DEBERIA MANTENERSE SIEMPRE EN LA OBRA Y/O ESPACIO CONVENIENTE



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3136/2016  
EXP. ADM. L-022/2016  
Página 1 de 16

**INSTRUCTIVO**

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE  
GRUPO HERODIUM, S.A. DE C.V.  
CON DOMICILIO EN LA CALLE LAMPAZOS,  
Nº 249, COLONIA REAL SAN AGUSTIN,  
SAN PEDRO GARZA GARCIA, N. L.  
P R E S E N T E.-**

*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 12-doce días del mes de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-022/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 19-diecinueve de Enero del 2016-dos mil dieciséis, por las **C.C. RUBY AURORA GARZA GARZA Y MARIA DOLORES GARZA GARZA** en su carácter de Apoderadas Legales de la sociedad denominada "**GRUPO HERODIUM**", **S.A. DE C.V.** acreditando su personalidad y la existencia legal de la citada sociedad con Escritura Publica número 4,385-cuatro mil trescientos ochenta y cinco, de fecha 11-diez de Enero del año 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Titular de la Notaría Publica número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; sociedad que es propietaria del predio, ubicado en la **AVENIDA CUMBRES MADEIRA S/N, FRACCIONAMIENTO ESPACIO CUMBRES**, en la jurisdicción de este municipio, identificado con el número de expediente catastral **83-283-060**, acreditándolo mediante Escritura Publica número 12,638-doce mil seiscientos treinta y ocho de fecha 11-once de diciembre de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, quien es Titular de la Notaría Publica número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA 20-VEINTE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el predio antes citado, con una superficie total de 1,892.986 metros cuadrados; y una construcción total de 1,426.38 metros cuadrados de obra nueva y una barda de 85.59 metros lineales.

**ANTECEDENTES**

El solicitante anexa copia simple de Planos e Instructivo, en el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey autorizo la Fusión en 01-una porción, de la siguiente manera: el predio identificado bajo el expediente catastral número **83-283-060**, con una superficie de **246.401 m2**, predio identificado bajo el expediente catastral número **83-283-061**, con una superficie de **260.459 m2**, predio identificado bajo el expediente catastral número **83-283-062**, con una superficie de **271.320 m2**, predio identificado bajo el expediente catastral número **83-283-063**, con una superficie de **275.267 m2**, predio identificado bajo el expediente catastral número **83-283-064**, con una superficie de **272.296 m2**, predio identificado bajo el expediente catastral número **83-283-065**, con una superficie de **262.387 m2**, predio identificado bajo el expediente catastral número **83-283-066**, con una superficie de **304.856 m2**, se fusionan para formar un lote con una **superficie total de 1,892.986 metros cuadrados** bajo el Oficio N° 1661/2015/DIFR/SEDUE y expediente administrativo S-064/2015 de fecha 23 de Junio de 2015, el cual fue registrado bajo el número 5673, volumen 113, libro 114, Monterrey, N.L. a 22 de Septiembre de 2015, en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección del Registro Público, Primer Distrito, Monterrey, N.L.

000004



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3136/2016

EXP. ADM. L-022/2016

Página 2 de 16

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 I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones 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 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 I, 13, 14 fracción II punto 2.3, Artículo 15 fracción I y II, 16, 19 fracciones I, II, III y IV 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 26 fracción III, 33, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- 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 **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS** (los puntos 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros); 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales, 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cybercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de Masajes Terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia, se considera como **PERMITIDO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje."



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3136/2016

EXP. ADM. L-022/2016

Página 3 de 16

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,426.38 metros cuadrados conforme a la siguiente tabla:

	Por Construir	Total	Desglose de Áreas
P. B.	713.19 m <sup>2</sup>	713.19 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escalera, 10-diez Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y 39-treinta y nueve Cajones de Estacionamiento sin Techar.
1º Nivel	713.19 m <sup>2</sup>	713.19 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Escalera y 10-diez Locales Comerciales y de Servicios Agrupados.
Total	1,426.38 m <sup>2</sup>	1,426.38 m <sup>2</sup>	

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 total de **1,892.986** metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (1,419.740 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.38 (713.190 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 (6,625.451 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.75 (1,426.38 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.25 (473.246 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.62 (1,179.796 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (283.948 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.17 (320.430 metros cuadrados). Número de niveles máximos: 10-diez niveles, y el proyecto presenta 2-dos niveles, a una altura de 3.25 metros de entrepiso.

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, de acuerdo a la siguiente tabla:

Giro	1 Cajón p/cada		Estacionamiento		Soluciona con:		Opinión
	Cantidad	Unidad	M2	Requiere	Predio	39	
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	20	M2	759.81	37.99=38	Predio	39	Si Cumple
Requiere			<b>38</b>		<b>Total</b>	<b>39</b>	

VI.- Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 25-veinticinco de Enero del 2016-dos mil dieciséis, se pudo constatar que el predio se encuentra baldío y sin uso.

VII.- El Patronato de Bomberos de Nuevo León, a través de la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, emitió escrito de fecha 30-treinta de junio del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-316, para la construcción de un área de 1,426.986 metros cuadrados, mediante el cual emitió las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la avenida Cumbres Madeira, Fraccionamiento Espacio Cumbres Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 83-283-060, en el Municipio de Monterrey, N.L., y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio N° 3562/2016 dentro del dictamen LTA-000406/2016, de fecha 07-siete de Septiembre 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.

000005



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 3136/2016  
EXP. ADM. L-022/2016  
Página 4 de 16

**IX.-** Que el interesado dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en relación al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y acorde a lo señalado en el artículo 3 fracción VI de dicho Reglamento, considerando las características de la construcción, la misma es clasificada como (4 b), acompaña lo siguiente: Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por el Ingeniero Gilberto Martínez Romero, con cédula profesional 2931118, manifestándose como responsable de dicha memoria mediante escrito anexo al mismo; de igual manera acompaña el Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha de 15 Abril del 2015, elaborado por la empresa "Estudios Geotécnicos y de Materiales", S.A DE C.V., a través del Ingeniero Adrián Cervantes.

**X.-** Acompaña escrito de fecha 05-cinco de Junio del 2015-dos mil quince, mediante el cual el Arquitecto Raúl Antonio Gonzalez Escobar, con cédula profesional 3904955, manifiesta ser Director Responsable de Obra (Obra Nueva), para la construcción de un edificio de locales comerciales a ubicarse en la avenida Cumbres Madeira S/N, fraccionamiento Espacio Cumbres, en el municipio de Monterrey, identificado con el número de expediente catastral 83-283-060.

**XI.-** En base en el párrafo final del artículo 97 Fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes

- Mediante oficio número DT/E/025/ENERO/2016 de fecha 06-seis de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Estructural, 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, 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.
- Mediante oficio número DT/V/056/2016, de fecha 29-veintinueve de Enero del 2016-dos mil dieciséis, emitió a través de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y estudio vial elaborado por la empresa "PM & ASOCIADOS INGENIERIA VIAL" y firmado por el Ingeniero Gabriel Ponce Elizondo, con número de cedula 2882303, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.
- Mediante oficio número DPTDU/G039/2016, de fecha 11-once de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitió mediante la Dirección de Proyectos técnicos de Desarrollo Urbano, Dictamen Técnico Geológico, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y estudio geológico presentados elaborado por la empresa "Estudios Geológicos", a través del Ingeniero Juan Enrique Valdés Vigil, con cédula profesional 8460104, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista geológico, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.
- Mediante oficio número DT/H 024/2016, de fecha 16-dieciséis de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitió a través de la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, Dictamen Técnico Hidrológico, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y estudio hidrológico presentados elaborado por la empresa "Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial" a través del Ingeniero Ricardo Vázquez Esparza con número de cedula 1886060, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista hidrológico, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

**XII.-** En fecha 18-dieciocho de Mayo del 2015-dos mil quince, se emite resolución de 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 avenida Cumbres Madeira deberá respetar su limite de propiedad de acuerdo a escrituras y un ancho total de 24.00 metros. En los estudios de vialidad NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3136/2016  
EXP. ADM. L-022/2016  
Página 5 de 16

**XIII.-** Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 penúltimo párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito, mediante el cual señala lo siguiente: *"Por medio de la presente me permito informar que me responsabilizo de tener un seguro de responsabilidad civil en la obra ubicada en la Av. Cumbres Madeira S/N Col. Espacio Cumbres, Monterrey, N.L. propiedad del Grupo Herodium, S.A. de C.V con expediente catastral: 83-283-060..."*.

**IX.-** El interesado acompaña oficio número 1674/SPMARN-IA/15 de fecha 22-veintidos de Enero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO consistente en la construcción de una plaza de 20 locales, 10 en la planta alta y 10 en la planta baja con una superficie de construcción de 1,426.38 metros cuadrados, en un predio con superficie 1,892.986 metros cuadrados, ubicado en la Avenida Cumbres Madeira, Colonia Espacio Cumbres, manzana 283, lote 060, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, **y el cual está sujeto a cumplir con los lineamientos y/u obligaciones en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutive aportado en su momento por el interesado.**

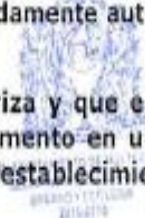
Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN las LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA 20-VEINTE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, para el inmueble ubicado en la avenida **CUMBRES MADEIRA, S/N FRACCIONAMIENTO ESPACIO CUMBRES**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **83-283-060**, el cual se conforma de una superficie total de 1,892.986 metros cuadrados, y 1,426.38 metros cuadrados por construir.

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

- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa y complementaria de esta resolución deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción, de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción I del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, que señala lo siguiente: "La vigencia de las licencias iniciará a



Handwritten initials and signatures in blue and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3136/2016

EXP. ADM. L-022/2016

Página 6 de 16

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 1,000.00 metros cuadrados de construcción 03 años.....", Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 1,426.38 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. 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 esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
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 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 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.
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 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3136/2016  
EXP. ADM. L-022/2016  
Página 7 de 16

12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege 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. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
  15. No efectuar fogatas para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
- E) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . .". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).**
- F) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**
- 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 para **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el predio en cuestión.
  - 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 cajones de estacionamiento 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.





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3136/2016

EXP. ADM. L-022/2016

Página 8 de 16

- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  - i) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 38-treinta y ocho cajones de estacionamiento como mínimo que requiere el proyecto.
  - j) 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.
  - k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
  - l) 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.
  - m) 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.
- G) Deberá cumplir las medidas de prevención contra incendios y seguridad humana en el diseño y construcción y las recomendaciones que se deberán implementar para el proyecto solicitado, a ubicarse en la avenida Cumbres Madeira s/n, Fraccionamiento Espacio Cumbres en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 83-283-060, señaladas mediante documento de fecha 30- treinta de Junio del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte N° I15-316, emitido por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., quedando 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 dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**
- H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/025/ENERO/2016 de fecha 06-seis de Abril 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:**
1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
  2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
  3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
  4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
  5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.

El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del



Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

**I) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/056/2016, de fecha 29-veintinueve de Enero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la entonces denominada Dirección de Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información, planos y estudio de impacto vial presentado por el solicitante, siendo lo siguiente:**

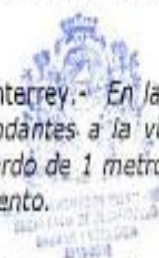
1. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
2. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo 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. Cumbres Madeira, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

3. El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual especifica que las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Se podrá permitir hasta un 25 % de los cajones requeridos para autos compactos, debiendo medir cuando menos 4.50x 2.50 metros en batería. Así mismo, se deberá disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey, vigente.
4. 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.
5. Tomando en cuenta la jerarquía de la Av. Cumbres Madeira, los cajones propuestos colindantes a la misma deberán contemplar una distancia de resguardo de por lo menos 1 metro, de acuerdo a lo indicado dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey. *En las calles Subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuesta en batería a 90 ° deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.*



6. El acceso vehicular (de entrada y salida) a la zona de estacionamiento y a los cajones debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos como postes o árboles colindantes a los accesos así como elementos decorativos, comerciales o de cualquier otro tipo que obstaculicen la visibilidad en la salida del Desarrollo.

Los accesos vehiculares (entrada o salida) a la zona de estacionamiento deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros ya que se proponen con doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

Handwritten initials and marks in blue, yellow, and purple ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3136/2016

EXP. ADM. L-022/2016

Página 10 de 16

**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.*

8. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
9. No deberán considerar la instalación de barreras para el control de acceso o cualquier obstáculo que no permita la libre entrada a los usuarios, ya que el Proyecto no cuenta con el espacio de almacenamiento de filas vehiculares al interior necesario para ello.
10. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al Reglamento de Accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas un diseño con rampas.
11. 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.
12. 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. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial o las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
13. 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.

**J) En materia de Geología, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/G039/2016, de fecha 11-once de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:**

- El Predio deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato de desplante recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
  - El nivel del desplante de las cimentaciones deberá estar dentro del estrato competente.
  - 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.
  - Se deberán tomar todas las medidas necesarias para contener, reforzar, resguardar y asegurar los taludes resultantes de los trabajos de construcción.
  - Como medida de seguridad, no se deberán de colocar sobrecargas de ningún tipo en las coronas de los taludes o cerca de ellas, así como también impedir el incremento del contenido de humedad, evitar escurrimientos de agua a través de los taludes y encharcamientos al fondo del predio.
- Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 3138/2016

EXP. ADM. L-022/2016

Página 11 de 16

- Los muros de contención deberán construirse bajo las más estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo los sistemas de drenaje necesarios para evitar cargas hidrostáticas.
- En los casos de que el muro forme parte de áreas interiores del proyecto arquitectónico se recomienda, además de los drenes y filtros de grava, la impermeabilización total mediante el uso de productos adherentes y plástico laminado grueso en la cara del relleno, para evitar humedad permanente.
- Para el uso de rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garantizan la estabilidad del inmueble.
- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
- Se recomienda evitar la construcción de jardines interiores sin la colocación de membranas impermeables y drenes, para prevenir disminuir propiedades físicas del subsuelo, mediante su riego.
- 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.
- Es importante reportar cualquier variación en los materiales y profundidades de desplante y características, además de tipo de cimentación, a fin de tomar las medidas de diseño y construcción necesarias para asegurar un buen comportamiento geotécnico y estructural del proyecto.
- 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.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones de los estudios presentados.

**K) En materia de Hidrología, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/H 024/2016, de fecha 16-dos de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:**

- El proyecto consiste en la construcción de un edificio de 2 niveles de acuerdo al plano presentado.
- De acuerdo al Estudio Hidrológico realizado por P.I.H.H.S. Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial y firmado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza con No. de Cédula Profesional: 1886060, se encontró lo siguiente:
  - Dada la topografía del predio, este cuenta con una pendiente descendiente mediana en dirección de sur a noreste, por lo que en el desarrollo final se deberán tomar consideraciones especiales para el desalojo de los escurrimientos pluviales.
  - Por otro lado, el predio por su ubicación con respecto a la zona se ubica en medio de dos escurrimientos, que a la fecha ha sido tratado mediante la colocación de colectores pluviales sin peligro de inundaciones externas.
  - Se analiza la superficie mediante áreas internas, las cuales fueron delimitadas en función de los niveles del proyecto en azoteas, jardines y estacionamiento, misma información que fue proporcionada por el cliente.
  - Para la verificación de las áreas de captación pluvial y su influencia en el terreno de estudio, se realizó una visita a campo con el fin de observar físicamente las entradas y posibles salidas de los escurrimientos pluviales existentes, así como la interconexión entre ellos, los datos fisiográficos de las cuencas de captación se presentan en el anexo técnico referente a fisiografía de la cuenca principal.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3136/2016

EXP. ADM. L-022/2016

Página 12 de 16

En el proyecto se asume que no se están generando aportaciones de cuencas colindantes, es decir, que se está respetando las cañadas naturales y no se generan desvíos de escurrimientos hacia estas cuencas

- o Y de conformidad con el atlas de riesgo vigente elaborado por el Gobierno del Estado de Nuevo León, en su primer etapa publicado en el periódico oficial del Estado, determina que NO EXISTE RIESGO HIDROLOGICO PARA EL PROYECTO NI PARA SU ENTORNO INMEDIATO CERCANO COLINDANTE en el sitio, quedando sustentados dichos aspectos con la revisión del gesto hidrológico interno, en referencia a los puntos de inundación, es decir no existen muestreos de puntos de inundación, ni existe el conflicto Corriente vs. Vialidad, ni planicies de inundación o franjas de inundación al presentarse lluvias, siendo factible únicamente si, se da cumplimiento a las observaciones emitidas por el estudio.
- o Para este proyecto, se considera el manejo del agua de lluvia en azoteas y áreas internas, por lo cual se tienen los resultados siguientes y se encuentran dentro del apartado de las memorias de cálculo.
- o Para efectos de la revisión hidrológica se tiene la división del predio total en 12 áreas internas denominadas como áreas internas.
- o Por lo anteriormente descrito se puede concluir que la construcción sobre este predio no presenta riesgo hidrológico por motivos de inundación para la zona, ya que la zona se encuentra impactada y por lo mismo está adaptada con drenaje pluvial municipal hacia ambos lados.
- o Es importante hacer notar que durante el proceso se tendrá la producción de material de corte y excavación, el cual deberá depositarse en zonas bien localizadas y lejanas a vialidades e infraestructuras pluviales.

**Describiendo como Conclusiones:**

- o Se deberá presentar la revisión HIDRAULICA de la Av. Cumbres Madeira que es hacia donde deberán ser desalojados los escurrimientos generados por el proyecto, a esta revisión se deberán de considerar los escurrimientos generados por otros inmuebles y que pasan frente al nuevo proyecto por la calle de acceso al nuevo desarrollo, deberá de garantizar, la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas,

L) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 3562/2016 dentro del dictamen LTA-000406/2015, de fecha 07-siete de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:



**Durante la etapa de construcción.-**

1. El horario de las actividades de la demolición y 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 17:00 horas.

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).

*Handwritten initials and marks:*  
A  
S  
4-



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 3136/2016

EXP. ADM. L-022/2016

Página 13 de 18

5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
6. En caso de que los residuos de construcción sobrepasen los 80 m<sup>3</sup> deberán ingresar un Plan de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y presentar copia ante esta dependencia (NOM-161-SEMARNAT-2011).
7. 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.
8. 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.
9. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
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 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.

**Generales**

16. 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 "**Locales Comerciales y de Servicios Agrupados**" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 1674/SPMARN-IA/15).
17. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Locales Comerciales y de Servicios Agrupados**".
18. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes un Estudio Hidrológico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta que escurrimientos externos pueden tener sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.
19. 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.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

000010



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3136/2016

EXP. ADM. L-022/2016

Página 14 de 16

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

### Aspecto Ambiental

#### Ruido y/o Vibraciones

22. 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.
23. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a viviendas, 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 20:00 horas (horario común para locales comerciales).
24. 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.
25. 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

26. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
27. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
28. 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.
29. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
30. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
31. 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

32. 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.
33. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### Contaminación del Agua

34. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
35. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
36. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
37. 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

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



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 3136/2016  
EXP. ADM. L-022/2016  
Página 15 de 16

- 39. 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.
- 40. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
- 41. 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.
- 42. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 43. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

- 44. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-527-16 el cual fue resuelto con la reposición de 30-treinta árboles de especie encinos de 5.0 cm de diámetro de altura a vivero municipal.
- 45. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 06-seis 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 20-veinte árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 26-veintiseis árboles de las características arriba mencionada (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**

- 46. 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.
- 47. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

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

**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con 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 apercebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.



Handwritten initials and marks in blue and yellow ink.





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3136/2016  
EXP. ADM. L-022/2016  
Página 16 de 16

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII, 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 firma el C. Secretario y el C. Director de Control Urbano adscrito de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

  
**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2019

  
**LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ**  
**DIRECTOR DE CONTROL URBANO**  
SCS/AEDC/jerc  


Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamars

Orly Ramiro Montalvo Reyes.

siendo las 12:10 horas del día 20 del mes de Octubre del 2016

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Ingrid M. Pérez  
FIRMA   
NO. DE GAFETE 32144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Orly Ramiro Montalvo Reyes  
FIRMA 