



23 de Diciembre de 2016  
No. de Oficio: SEDUE 3957/2016  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000185-16

**INSTRUCTIVO**

**CC. MARIA URSULA PIÑEYRO GARZA Y HERNAN GABRIEL REYES  
CANTU CON DOMICILIO EN AVENIDA SAN FRANCISCO NO. 221,  
LOMAS DE SAN FRANCISCO, MONTERREY NUEVO LEON.**

Presente.

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

- En Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitrés días del mes de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis.--  
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000185/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 15-quince de abril del 2016-dos mil dieciséis, por los CC. María Ursula Piñeyro Garza y Hernán Gabriel Reyes Cantú, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la **AVENIDA FUNDADORES S/N, FRACCIONAMIENTO LOMAS DE MONTECRISTO** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **41-440-025**; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 15,238-quince mil doscientos treinta y ocho, de fecha 06-seis de marzo del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Arnulfo Gerardo Flores Villarreal, Notario Público Titular Número 44-cuarenta y cuatro con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León con residencia en Monterrey; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS**, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 2,037.46 metros cuadrados en el cual se realizarán 3,647.49 metros cuadrados de Obra nueva.

**ANTECEDENTES**

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
MUNICIPIO DE MONTERREY  
NUEVO LEÓN



La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León en fecha 17 de diciembre del 2004-dos mil cuatro bajo el número de oficio DFR0794/2004 y expediente administrativo F-208/2004 Autorizó **La Modificación al Proyecto Urbanístico y Aprobación del Proyecto ejecutivo**, para el desarrollo de un **Fraccionamiento de tipo habitacional Unifamiliar y**

8  
0  
2  
7

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103, con fecha 15 de Agosto 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 se encuentra en la **DELEGACION SUR, DISTRITO URBANO LAZARO CARDENAS**, en una zona clasificada como HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR y de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número DFR0794/2004 dentro del expediente administrativo F-208/2004 de fecha 17-diciembre de 2004-dos mil cuatro, el cual fue descrito en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización correspondiente al Proyecto ejecutivo de un Fraccionamiento tipo habitacional Unifamiliar y Multifamiliar con usos Comerciales Complementarios de urbanización inmediata denominado Lomas de Montecristo en el cual indica

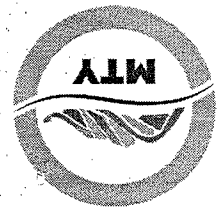
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
MUNICIPIO DE MONTERREY

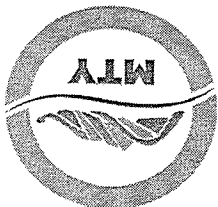


I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 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 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 1 inciso a), 11, 12 Fracción II, 13, 14 Fracción II punto 2, 3, 15 Fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 72, 73, 100, 102, 103, 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 Fracción I a XVI, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 Fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 Fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 Fracciones I, II y IV, 16 Fracciones I, II y III, 17, 18 Fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 Fracción II, 40, 41, 94, 95, 96, 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 Y 94 de la Ley de Gobierno 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 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

### CONSIDERANDO

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,  
Multifamiliar con Usos Comerciales Complementarios de Urbanización Inmediata, denominado Lomas de Montecristo, relativo a una superficie total de 110,714.91 metros cuadrados, formada por tres predios identificados con el número de expediente catastral 41-179-032, 41-179-015 y 41-179-035.

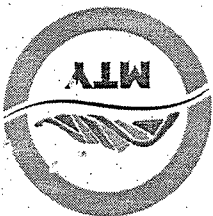




que el predio que nos ocupa se encuentra marcado como **Área Comercial** y lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "QUINTO: La presente *Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación*", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: "ARTÍCULO TERCERO. *Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento*", resultando viable el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**.

III.- Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo en el Plan vigente para el giro de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** son los siguientes: 2.1 Tienda de productos básicos, 2.1.1 Abarrotes, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de especialidades, 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, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 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 Flores y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes y Bicycletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercaderías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 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 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográficos, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchaduras, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13, Salas de masajes terapéuticos, Quiropáticos y fisiatricos 3.1.14 Sastres y Talleres de costura; 3.4.4 Refresqueras, Neveras y Paletas; 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, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 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.

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con lo señalado en el OFICIO No. DPTDU 592/2016 de fecha 17-diciembre de noviembre del 2016-dos mil dieciséis emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano en el cual indica que se deberán aplicar los lineamientos urbanísticos correspondientes a la zona HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR del predio en cuestión y en el Reglamento

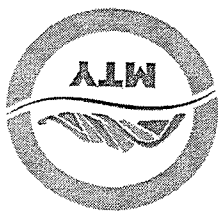


de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total 2,037.56 metros cuadrados, se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (1,629.96 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.80 (1629.77 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.00 (4,074.92 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.99 (2,017.72 metros cuadrados) de acuerdo al ARTICULO 36 DEL Reglamento de Zonificación citado que dice "Para calcular el CUS no se contabilizaran los *estacionamientos subterráneos*"; Área Libre de 0.20 (407.49 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.20 (407.69 metros cuadrados); CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 (203.74 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta de 0.14 (282.46 metros cuadrados como mínimo); En cuanto al Número de Niveles máximos permitidos: 4-cuatro Niveles, y el proyecto presenta 3-tres niveles, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.30 metros por nivel medido a partir del punto más alto hasta la parte superior de losa.

III.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, para el giro de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados requiere 01-un cajón por cada 20.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 1,105.00 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento total de 55-cincuenta y cinco cajones mismos que se soluciona dentro del predio, según se advierte en el plano del proyecto presentado.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 3,647.49 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

Distribución	Total(m2)	(m2) por Construir	Total
Área de estacionamiento techado con capacidad para cuarenta y cuatro cajones, elevador, escaleras, circulación, rampas.	1,629.77	1,629.77	3,647.49
Área de estacionamiento descubierto con capacidad para 11-once cajones, 16-dieciséis Locales, bodegas, elevador, pasillos y escaleras.	905.02	905.02	778.58
13-trece locales con bodega, terraza, elevador pasillos, escaleras.	778.58	778.58	328.48
4-cuatro locales con bodega, terraza, elevador pasillos y escaleras.	328.48	328.48	5.64
Elevador y escaleras.	5.64	5.64	3,647.49



V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 11-Once de mayo del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que el predio que nos ocupa se encuentra baldío y sin uso alguno y aun no se inicia con trabajos de construcción.

VI.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N. L., A.C., emitió Dictamen Técnico de fecha 09-nueve de marzo del 2016-dos mil dieciséis con reporte No. 116-158, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para el uso de Locales comerciales en el predio ubicado en la Avenida Fundadores s/n Colonia Lomas de Montecristo en el Municipio de Monterrey N. L., con el expediente catastral 41-440-025, en el cual, una vez que se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a inspección-verificación por parte de dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara en consecuencia.

IX.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 4652/2016 y número de expediente administrativo LTA-000151/2016, de fecha 06-seis de diciembre 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.

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

• Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por CM INGENIERIA Y ESTRUCTURAS firmado por el Ingeniero José Román Cuellar Molina, con cédula profesional 3465957, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 21-veintuno de julio del 2016-dos mil dieciséis anexo al mismo.

• Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 07-siete de enero del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "PERFORACIONES Y ESTUDIOS DE SUELO, S.A. DE C.V." y firmado por el Ingeniero Arturo Javier Jiménez Rodríguez, con cédula profesional 2114449, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

• Estudio Hidrológico para espejo de agua de fecha 22-veintidos de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "P.L.H.S. PROYECTOS DE INGENIERIA HIDRAULICA E

Mediante oficio número DPT/E/241/JULIO/2016 de fecha 10-diez de agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitíó Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo, mecánica de suelos y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales

XII.- De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitíó los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes.

XI.- Acompaña escrito de fecha 07-siete de marzo del 2016-dos mil dieciséis, por el cual el C. Arquitecto José de Jesús García Garza con número de cédula profesional 295508 se manifiesta como Director Responsable de la Obra a realizarse en el predio ubicado en la Avenida Fundadores s/n Colonia Lomas de Montecristo, en esta ciudad.

Levantamiento topográfico y carta responsiva de fecha 03-tres de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, firmado por el Ingeniero Carlos Cruz Vega, con cédula profesional 1035042, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

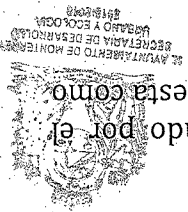
Estudio de Estabilidad de Taludes de fecha 20-veinte de octubre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por el Ingeniero Juan Enrique Valdés Vigil, con cédula profesional 8460104, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

Estudio Geológico de fecha 20-veinte de octubre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por el Ingeniero Juan Enrique Valdés Vigil, con cédula profesional 8460104, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

Estudio de Impacto Vial de fecha marzo del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "PM INGENIERIA VIAL" y firmado por el Ingeniero Gabriel Ponce Elizondo, con cédula profesional 2882303, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

Estudio Hidrológico para bajantes pluviales de fecha 07-siete de marzo del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "P.I.H.S. PROYECTOS DE INGENIERIA HIDRAULICA E HIDROLOGIA SUPERFICIAL" y firmado por el Ingeniero Ricardo Vázquez Esparza, con cédula profesional 1886060, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

HIDROLOGIA SUPERFICIAL" y firmado por el Ingeniero Ricardo Vázquez Esparza, con cédula profesional 1886060, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.





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.

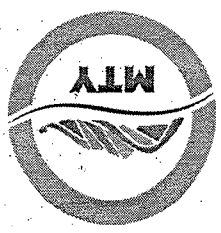
- Mediante oficio número DPTDU/V/564/2016 de fecha 10-diez de octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información, presentada por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.
- Mediante oficio No. DPTDU/H 085/2016 de fecha 13-trece de mayo de 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen técnico en materia de drenaje pluvial, condicionándolo a cumplir con lo indicado en el citado dictamen.

- Mediante oficio número DPTDU/G 135/2016 de fecha 25-veinticinco de julio del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Geológico, mismo que fue realizado conforme a la información, presentada por el solicitante, condicionándolo a cumplir con lo indicado en el citado dictamen.

XIII.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial en fecha 19-diecinove de abril del 2016-dos mil dieciséis, respecto al predio ubicado en la Avenida Fundadores s/n Colonia Lomas de Monterrey, e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 41-440-025, en la cual señala que en los estudios de viabilidad NO se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, sin embargo, deberá respetar lo siguiente: a) Para la Av. Fundadores deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XIV.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo 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-año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompañe escrito de fecha 07-siete de marzo del 2016-dos mil dieciséis, en el cual establece que se comprometen a contratar, una vez autorizada la Licencia de Construcción y antes del inicio de obra en el predio que nos ocupa, un Seguro de Responsabilidad Civil de protección a terceros, haciendo del conocimiento del solicitante el contenido de los artículos citados.

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



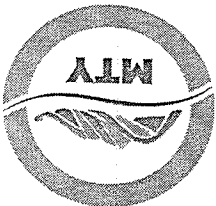
**ACUERDA:**

**PRIMERO.**- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS en el inmueble ubicado en la avenida FUNDADORES S/N, FRACCIONAMIENTO LOMAS DE MONTECRISTO, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 41-440-025, el cual cuenta con una superficie total de 2037.46 metros cuadrados y una construcción de obra nueva de 3,647.49 metros cuadrados que se autoriza.

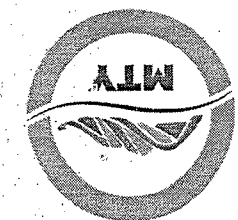
**SEGUNDO.**- El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 3 a 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C) 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 III 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.- Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años" Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 3,647.49 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:
  - 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) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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 entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción IV del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra, lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
- g) 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.
- h) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- i) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- j) 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.
- k) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- l) 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



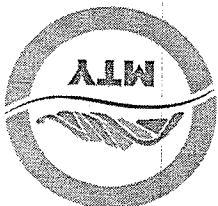
de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

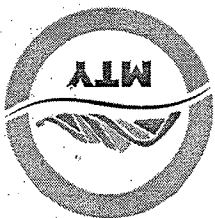
- F) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
  - 1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento).
  - 2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
  - 3. Deberá de respetar el uso de edificación de **AGROPADOS**, en el predio en cuestión.
  - 4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los 55-cinuenta y cinco cajones de estacionamiento requeridos como mínimo para el uso solicitado con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
  - 5. 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





6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
7. 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.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
11. 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.
12. 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) La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N. L., A.C., emitió Dictamen Técnico de fecha 09-nueve de marzo del 2016-dos mil dieciséis con reporte No. 116-158, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para el uso de Locales Comerciales en el predio ubicado en la Avenida Fundadores s/n Colonia Lomas de Montecristo en el Municipio de Monterrey N. L., con el expediente catastral 41-44-0-025, en el cual, una vez que se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a inspección-verificación por parte de dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara en consecuencia.
- H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/241/JULIO/2016 de fecha 10-diez 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, mecánica de suelos 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 y 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 colindan con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.

6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

1) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/564/2016 de fecha 10-diez de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Estudio de Impacto Vial, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de 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 esta Secretaría.

a) Para la Av. Fundadores, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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



2. El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos del suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

3. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrán aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

4. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

5. 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. Lo anterior de conformidad con el Artículo 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

6. Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los estacionamientos deberán tener un ancho mínimo de 3.00 metros por carril de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

7. 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. Así mismo y de acuerdo al mismo Artículo 65, los pasillos de doble sentido de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros.

8. Tomando en cuenta la forma de la rampa de entrada al sótano, y con el fin de permitir una circulación funcional de los vehículos, el Proyecto deberá cumplir con los artículos 67 y 68 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey



Artículo 67.- Los pasillos de circulación en curva deberán tener un radio de giro mínimo de 7.50 siete metros y cincuenta centímetros al eje del carril interior y una anchura mínima libre de 3.50 tres metros y cincuenta centímetros.

Artículo 68.- Para rampas helicoidales o curvas el radio de giro mínimo al eje del carril interior deberá ser mínimo de 7.50 metros, la anchura mínima del carril interior deberá ser de 3.50 metros y la anchura mínima del carril exterior deberá ser de 3.20 metros, con una sobre elevación máxima del 10%.

9. Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente no mayor al 15 % de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey. De igual manera, quedan obligados a darle un acabado antiderrapante a su superficie. Las rampas vehiculares no deben sobrepasar el alineamiento vial indicado.

ARTÍCULO 57. En las edificaciones que contemplan rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros y sesenta centímetros. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.

10. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamientos. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

11. En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

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

12. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, pasillos de circulación y en las rampas vehiculares

13. 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.

14. Los accesos vehiculares a los niveles de estacionamiento y a los cajones deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles que dificulten la entrada y salida a los usuarios, así como postes o árboles colindantes al acceso.

15. Respecto a la etapa de construcción, el o los responsables de la obra deberán tramitar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para el tránsito de vehículos pesados, tanto para maquinaria como para camiones de carga.

16. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.

17. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsable de los propietarios del mismo.

18. El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. 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 y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.

La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará las adecuaciones viales, el señalamiento y dispositivos viales necesarios para el correcto funcionamiento vial de la zona.

19. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

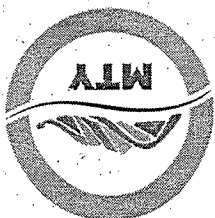
J) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 4652/2016 y número de expediente administrativo LTA-000151/2016, de fecha 06-seis de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

**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. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria 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.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. La explotación de depósitos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.mt.gov.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.
13. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los





14. 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 y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

**Durante la etapa de operación.-**

**Generales**

- 15. Cuenta con ingreso del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y una vez obtenido su resolutivo, deberá presentar copia ante esta dependencia.
- 16. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 17. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o Vibraciones**

- 18. 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.
- 19. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en 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).
- 20. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
- 21. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**



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

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

24. 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.

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

26. 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

27. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

### Contaminación del Agua

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

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

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 pudieran 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. 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.

35. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

36. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.



### Reforestación

37. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-431-16 el cual fue resuelto con la reposición de 32-treinta y dos árboles de especie encinos de 3 pulgadas de diámetro de tronco a vivero municipal.

38. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 08-ocho 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 30-treinta árboles), y debido a que 55 cajones estarán bajo construcción y sobre azotea, deberá reponer los 28 árboles encinos al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición de mano de obra (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

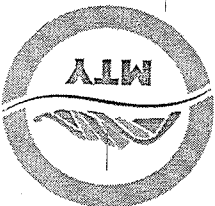
39. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) para incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

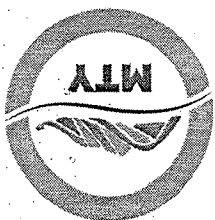
40. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

K) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 085/2016 de fecha 13-trece de mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:

Estudio Hidrológico - Hidráulico realizado por P.I.H.H.S. Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial y firmado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza, con cedula profesional No. 1886060, en donde se encontró lo siguiente:

- a) El proyecto inmobiliario a desarrollar, según el Plan de Desarrollo del Municipio de Monterrey, se encuentra dentro de un fraccionamiento Lomas de Montecristo.
- b) De acuerdo a la topografía de la zona este cuenta con pendientes con variación en diferentes direcciones, y a fin de lograr una eficiencia mayor en la captación de escurrimientos de lluvia la





solución presentada por el fraccionador es a través de sus canales internos y obras, y considerando las características hidrológicas externas se considera la red de drenaje natural, de la cual dependerá la trayectoria y el número de escurrimientos menores para lograr una eficiencia en el paso del caudal.

c) Así mismo se tiene que para el sitio de estudio NO se identifican cuencas que pudieran descargar sus caudales en el predio, por lo que se analizarán las áreas internas por construir como obra nueva, determinando sus caudales al considerar periodos de retorno de 50 años, como criterio adquirido por las autoridades municipales, revisando posteriormente la capacidad de conducción de bajantes pluviales.

d) De conformidad al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, se determina que NO se presenta Riesgo Hidrológico en algún Grado (Punto de Inundación) y/o conflicto (Corriente vs. Vialidad), en el proyecto ni en el entorno inmediato colindante cercano al proyecto.

e) Para efectos de la revisión hidrológica se tiene la división de la azotea en 10 áreas internas según el nivel de azoteas y jardín, ya que el predio total representa una superficie mayor.

f) Se obtiene el gasto crítico de diseño en función de las intensidades a raíz de 50 años como periodo de retorno.

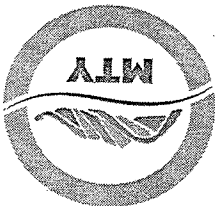
g) Para los escurrimientos superficiales (agua de lluvia) que se generan dentro de las azoteas de la plaza, es recomendable realizar el desalajo de agua en forma superficial debido a la poca cantidad de agua generada al interior del predio, ya que la calle presenta capacidad para el manejo del agua que se genere dentro del predio.

h) Se analiza la superficie del predio mediante áreas internas, las cuales fueron delimitadas en función de los niveles del proyecto en terrazas y jardines, así como en estacionamiento, misma información que fue proporcionada por el cliente. Para efectos de la revisión hidrológica se tiene la división del predio total en 10 áreas internas denominadas como áreas internas.

Resultados Obtenidos en el Análisis Hidrológico  
Y Revisión Hidráulica para Bajantes Pluviales

Áreas Internas	Superficie (m <sup>2</sup> )	Intensidad (mm/hora)	Gasto (Lps)	Díametro Teórico	Díametro Propuesto
Área 1	155.6902	270.99	3.5187	N.A.	N.A.
Área 2	848.6329	270.99	31.9660	N.A.	N.A.
Área 3	62.9767	270.99	2.3722	N.A.	N.A.
Área 4	50.9212	270.99	2.6853	2.51"	1 BAP 4"
Área 5	67.1275	270.99	3.5399	2.88"	1 BAP 4"
Área 6	171.2799	270.99	11.6131	5.22"	3 BAP 4"
Área 7	226.0183	270.99	15.3244	5.99"	3 BAP 4"
Área 8	242.9008	270.99	16.4691	6.21"	3 BAP 4"
Área 9	89.4691	270.99	4.7184	3.32"	1 BAP 4"
Área 10	91.1541	270.99	4.8070	3.35"	1 BAP 4"





- i) Así mismo, para los escurrimientos pluviales internos deberá solucionar estos escurrimientos sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas de acuerdo a las indicaciones hidráulicas marcadas en los planos, buscando solucionar y brindar seguridad y buen manejo al pluvial que se genere dentro de las instalaciones.
- j) Es importante hacer notar que durante el proceso constructivo del proyecto se tendrá la producción de material de corte y excavación, el cual deberá depositarse en zonas bien localizadas y lejanas a vialidades y salidas superficiales de agua.
- k) En el proyecto se asume que no están generando aportaciones de cuencas colindantes, es decir, que se está respetando los escurrimientos naturales y no se generan desvíos de escurrimientos hacia estas áreas.
- l) El presente estudio y en conformidad con el Atlas de Riesgo Hidrometeorológicos vigente elaborado por el Gobierno del Estado de Nuevo León, considera que NO existe riesgo por motivos Hidrológicos y cuyo peligro de encharcamiento es considerado nulo.
- m) 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 actualmente la zona funciona de manera natural el desalajo de agua de lluvia.

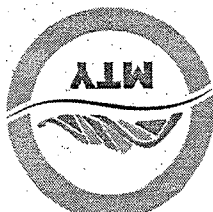
Deberá seguir los lineamientos marcados por la Secretaría de Desarrollo Urbano en base al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

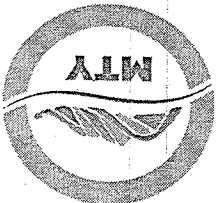
Conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

- 1.- El proyecto contempla azoteas con pendiente del 2% 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", a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalajo.
- 2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalajo 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:

- 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 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, reterando 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 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, en el artículo 67, fracción IV, se refiere a los lineamientos de seguridad en las construcciones, en sótanos para estacionamiento, se deberá tener sistemas de extinción de incendio, además de un cargamo pluvial o una salida para posibles inundaciones.

l) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G 135/2016 de fecha 25-veinticinco de julio del 2016, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

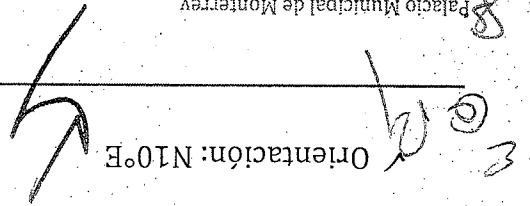
#### ANÁLISIS

- El proyecto consiste en la construcción de un edificio de 3 niveles incluyendo Planta Baja y 1 nivel de sótano, de acuerdo al plano arquitectónico presentado.
- Para la nivelación del terreno y alojamiento de la estructura se contemplarán cortes en el terreno natural mayores a 3.00m.

• De acuerdo al Estudio de Estabilidad de Taludes y Medidas de Mitigación de Riesgo Geológico de ESTUDIOS GEOLÓGICOS, ING. JUAN ENRIQUE VALDES VIGIL con No. de Cédula Profesional: 8460104, se encontró lo siguiente:

- Para la nivelación del terreno y desplante del nivel de sótano, se realizaron cortes, en la colindancia este, sur y oeste del terreno. Con fines descriptivos los cortes fueron nombrados como: Talud Este, Talud Sur y Talud Oeste, respectivamente.
- Talud Este. El corte se realizó en la colindancia Este del terreno.

Orientación: N10°E





- ✓ Orientación: N20°W
- ✓ Altura aproximada: de acuerdo a la verificación de campo presenta una altura aproximada de 3 a 5m.
- ✓ Longitud: 65m.
- ✓ Inclinación: 90°

▪ Talud Oeste: El corte se desarrollará en la parte posterior, en la colindancia oeste del terreno. Inclinación de 10°.

El sistema de anclaje se compone de 4 líneas de anclas, de 1 torón, de 15mm de diámetro, con separación de 3m. en horizontal x 1.5m. en vertical, en arreglo tres bolillo. La tensión se estima en 15 toneladas por ancla, la longitud del ancla se estima entre 7 a 10m, con un ángulo de inclinación de 10°.

Medidas de Mitigación: solo se recomienda realizar trabajos de engrasado para evitar oxidación en la cabeza de las anclas.  
✓ Medias de Mitigación: solo se recomienda realizar trabajos de engrasado para evitar oxidación en la cabeza de las anclas.  
✓ contención se observa estable.  
o grietas de tensión tras la corona del talud. En general el talud con las mediadas actuales de cuarteaduras en el muro que sugieran signos de inestabilidad. NO se observan hundimientos lanzado y estructuras de drenaje. En la verificación de campo, NO se observaron grietas o 6m. de altura, que ha sido estabilizado por medio de un sistema de anclajes tensados, concreto

- ✓ Condición del talud: actualmente en esta colindancia ya existe un talud de aproximadamente 6m. de altura, que ha sido estabilizado por medio de un sistema de anclajes tensados, concreto lanzado y estructuras de drenaje. En la verificación de campo, NO se observaron grietas o cuarteaduras en el muro que sugieran signos de inestabilidad. NO se observan hundimientos o grietas de tensión tras la corona del talud. En general el talud con las mediadas actuales de contención se observa estable.
- ✓ Medidas de Mitigación: solo se recomienda realizar trabajos de engrasado para evitar oxidación en la cabeza de las anclas.
- ✓ Inclinación: 90°.
- ✓ Longitud: 22m.
- ✓ Altura aproximada: de acuerdo a la verificación de campo presenta una altura aproximada de 6.00m.

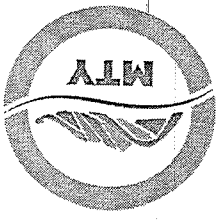
▪ Talud sur: El corte se realizó en la parte posterior, en la colindancia sur del terreno. no existe condición de riesgo geológico.

retiro planificado de materiales de corte, por lo que o existe talud por estabilizar, por lo tanto No existe talud o terreno por cortar, ya se había realizado movimiento de tierras, es decir, el muro de block y un tramo de edificio colindante, ya había realizado el corte y construido un muro de block y un tramo de muro de contención.

- ✓ Medidas de Mitigación: No hay necesidad de alguna medida de mitigación, ya que el edificio colindante, ya había realizado el corte y construido un muro de block y un tramo de muro de contención. No existe talud.
- ✓ muro de block y un tramo de muro de contención armado, por parte del edificio colindante. No
- ✓ Condición del talud: actualmente en esta ubicación, existe una barda perimetral construida con
- ✓ Inclinación: 90°.
- ✓ Longitud: 43m.
- ✓ Altura aproximada: de acuerdo a la verificación de campo, de 1 a 5m. de altura.







✓ Condición del talud: actualmente en esta colindancia ya existe un talud de aproximadamente de 3 a 5m. de altura, que ha sido estabilizado por medio de un sistema de anclajes tensados, concreto lanzado y estructuras de drenaje. En la verificación de campo, NO se observaron grietas o cuarteaduras en el muro que sugieran signos de inestabilidad. NO se observan hundimientos o grietas de tensión tras la corona del talud. En general el talud con las mediatas actuales de contención se observa estable.

✓ Medidas de Mitigación: solo se recomienda realizar trabajos de engrasado para evitar oxidación en la cabeza de las anclas.

El sistema de anclaje se compone de 4 líneas de anclas, de 1 torón, de 15mm de diámetro, con separación de 3m. en horizontal x 1.5m. en vertical, en arreglo tres bolillo. La tensión se estima en 15 toneladas por ancla, la longitud del ancla se estima entre 7 a 10m., con un ángulo de inclinación de 10°.

✓ En la esquina suroeste del terreno, sobre la corona del talud, se encuentra un paquete de materiales de relleno del que fluye una pequeña corriente de agua, probablemente asociada a una fuga en el sistema de drenaje pluvial de los edificios colindantes. La humedad afecta la corona y la superficie del talud; por lo que se recomienda, su correcta captación y conducción hacia zonas seguras, ya que la humedad puede ocasionar una disminución en la resistencia de los materiales y puede generar inestabilidad en ese tramo del talud.

■ Niveles de protección contra la corrosión:

✓ La protección necesaria para prevenir la corrosión está en función de la vida útil de la agresividad del medio. La clasificación comúnmente empleada consta de tres distintos grados: P0, P1 y P2.

✓ Protección grado P0.- No implica algún tipo de protección en particular. No obstante, deberá evitarse el contacto entre la longitud libre de tendón y el terreno circundante, por medio de una funda (tubo PVC normalmente).

✓ Protección grado P1.- Este tipo de protección puede aplicarse antes o después del tensado, de acuerdo con el producto empleado. Consiste en llenar el espacio anular formado entre el tendón y el tubo de protección con el material anticorrosivo,

✓ Protección grado P2.- También puede aplicarse antes o después del tensado, según el material empleado. Consiste en la protección total del anclaje.

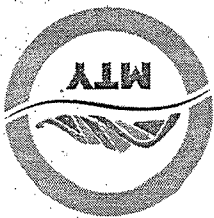
■ Engrasado y forrado.- esta protección es la que comúnmente se especifica para la longitud libre del tendón. Antes de enviar las barras a la obra, se engrasan perfectamente y se fundan con un tubo PVC, acero o nylon reforzado con fibras.

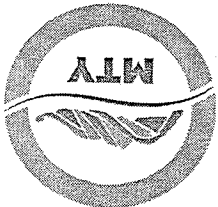
■ Protección de la cabeza:

Handwritten notes and arrows pointing to the 'Protección de la cabeza' section.

- ✓ Esto se logra por medio de un tubo protector. Para permitir el retensado del ancla, se emplea una tapa removible rellena con grasa que se coloca sobre la parte expuesta del tendón. Si lo anterior no es una condición de diseño, entonces la parte expuesta se protege con varias manos de material asfáltico, bitumen y concreto de ser posible.
- Con base en el antecedente con No. de Oficio: DPTDU/G086/2016, se encontró lo siguiente:
  - De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos de Perforaciones y Estudios de Suelos, S.A y realizado por el Ing. Arturo J. Jiménez Rodríguez con No. de Cédula Profesional: 2114449, se encontró lo siguiente:
    - Se efectuaron 3 sondeos de exploración hasta una profundidad máxima de 20.00m.
    - En el predio objeto de estudio se localizaron suelos aluviales constituidos por arcillas de coloraciones y tonalidades tales como café verdoso y verdosa; en donde algunos de estos materiales aparecen mezclados con fragmentos de lutita y lentes de calcita. También se encontraron estratos de lutita verdosa y gris verdosa, mismas que se detectaron a partir de los 13.00m.
    - En cuanto a la prueba de penetración estándar se registraron valores que van desde los 20 hasta más de 50 golpes.
    - No se detectó el nivel freático hasta la profundidad máxima explorada.
    - La utilización a base de zapatas aisladas, mismas que deberán estar desplantadas a cualquiera de las siguientes profundidades, a partir del nivel de inicio de los sondeos de exploración, considerando que se pretende efectuar un corte de 4.70m. aproximadamente. Las profundidades de desplante así como las capacidades de carga admisibles se podrán verificar en el Estudio presentado.
    - Las capacidades de carga admisible se calcularon de acuerdo a la teoría del Dr. Karl Von Terzaghi, para un factor de seguridad de 3.00 ya considerado.
    - Otra opción es la utilización de una cimentación a base de pilas coladas en el lugar, mismas que deberán estar desplantadas a una profundidad de 9.00m., a partir del nivel de los sondeos de exploración, para lo cual se considera un fuste de 4.00m. aproximadamente debido al corte proyectado; en donde dichas pilas trabajarán por punta y fricción.
    - El diámetro mínimo de la pila deberá ser de 0.60m. con una capacidad de carga admisible de 25.80 Ton/Pila.

H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLÓGICO





○ Otra opción es la utilización de una cimentación a base de pilas coladas en el lugar, mismas que deberán estar desplantadas en el estrato de lutita penetrando cuando menos 1.50m. en dicho estrato, en donde dichas pilas trabajarán por puntal; considerando para el diseño una capacidad de carga admisible de 200 ton/m<sup>2</sup>.

○ El diámetro mínimo de la pila deberá ser de 0.60m. con una capacidad de carga admisible de 56.55 Ton/Pila.

○ Cuando el colado de concreto se hace con el método Tremie, el revenimiento es generalmente de 18cm. El proporcionamiento del concreto lo deberá efectuar personal capacitado.

○ Se recomienda que el proceso de construcción de las perforaciones para las pilas sea lo más continuo posible, esto para evitar que las perforaciones queden abiertas durante largo tiempo, debiendo protegerlas en ese caso para el posterior habilitado del acero de refuerzo.

○ Si las pilas o pilotes se excavan con lodo bentonítico, se deberá determinar la calidad del fluido (densidad, viscosidad, etc.) y controlarla constantemente para asegurarse de su correcto comportamiento.

○ Todos los elementos de concreto que se construyan para el proyecto, se recomienda que se curen con un aditivo y no con riegos de agua.

○ Para el relleno de las excavaciones realizadas donde se alojara la cimentación se deberá utilizar un material de banco previo al análisis de laboratorio, así mismo si el material producto de corte no presenta un volumen considerable de gravas y boleros mayores de 3" y/o arcilla de coloración oscura, esto podrá ser utilizado como relleno ( conforme a las especificaciones de la S.C.T.), compactándolo con ballarina o pisón de mano en capas de no más de 20cm. de espesor, a un 90% mínimo de su Peso Volumétrico Seco Máximo en caso de utilizarse herramienta manual el espesor no deberá sobrepasar los 10 cm.

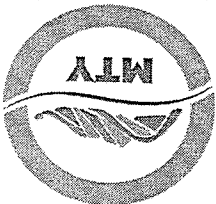
○ Deberá evitarse el uso de la arcilla negra para los rellenos.

■ De acuerdo al Estudio Geológico de Con base en el Estudio Geológico realizado por ESTUDIOS GEOLOGICOS, ING. JUAN ENRIQUE VALDES VIGIL con No. de Cédula Profesional: 8460104, se encontró lo siguiente:

○ El terreno se encuentra en la parte baja de la ladera expuesta al noreste del cerro del Mirador, a una altitud de 610 a 630metros sobre el nivel del mar, presenta una topografía de suave pendiente. Actualmente se encuentra libre de construcciones, sin embargo, cuenta con estructuras de retención para estabilizar taludes, en los límites sur, este y oeste. La vegetación es

- De acuerdo al modelo digital de elevación, se indica la presencia e escurrimientos superficiales que se originan en el interior del terreno, por lo que el proyecto deberá implementar eficientes sistemas de drenaje pluvial para conducir el agua hacia zonas seguras. Puede existir agua sub-superficial sobre una base transitoria en temporada de precipitaciones intensas por lo que se de anclajes tensados y concreto lanzado.
- Para la nivelación del terreno y para el desplante del nivel de sótano, se realizaron cortes en el límite sur y oeste del terreno, que generaran taludes que van de 3 a 6 m. de altura. Por lo que se deberán considerar el uso de técnicas de ingeniería enfocadas a la protección de estabilidad de taludes. Cabe mencionar que el proyecto ya cuenta con técnicas de estabilidad a base del sistema de anclajes tensados y concreto lanzado.
- Es importante indicar que la densidad de las fracturas es alta debido a la presencia de pliegues secundarios y fallas asociadas a la estructura del Cerro del Mirador.
- Los planos de fracturas presentan dos sistemas preferenciales orientados N 55°E/78°SE y N35°W/63°NE, mientras que planos de laminación que corresponden con la foliación tectónica se disponen de manera paralela a la estratificación con una orientación de N50°W/65°SW.
- En general, el talud se encuentra estable.
- Los cortes ya cuentan con tratamiento geotécnico para estabilidad de taludes a base de sistemas de anclajes tensados y concreto lanzado. Sin embargo, el sistema ya tiene un periodo de servicio superior a 2 años, razón por la cual, muchas de las anclas presentan diversos grados de oxidación. Es importante que las anclas cuenten con un servicio de mantenimiento, sobre todo de protección contra la corrosión, ya que tras el talud existe solicitud de carga, por parte de las columnas de los edificios colindantes al sur.
- Los cortes son verticales, con alturas que oscilan entre los 3 a 6 m. de altura, y presentan longitudes aproximadas de 22m. en la colindancia sur y 70m. en la colindancia este.
- En la verificación de campo se observó que el terreno, cuenta con trabajos de excavación, donde fueron realizados cortes o taludes en el límite sur y oeste del terreno.
- La lutita es de color gris oscuro en corte fresco a gris verdoso en superficie intemperizada, se disponen en estratos laminares y delgados, densamente afectadas por los sistemas de fracturas. La lutita conforma el basamento rocoso del área de estudio.
- Escasa (pastizal y pequeños arbustos). Se reportan afloramientos de aluvión y lutas del Cretácico Superior correspondientes a la lutita Méndez.





deberán tomar las precauciones necesarias para evitar la presión hidrostática tras los muros de contención.

- El terreno queda comprendido en un área que presenta susceptibilidad de grado bajo a deslizamientos, sin embargo, en el límite sur y oeste del terreno, en la parte correspondiente con los taludes excavados, presenta un grado de susceptibilidad alto, por lo que el proyecto deberá considerar técnicas de ingeniería enfocadas a la protección y estabilidad de taludes, así como evaluar las actuales estructuras de retención.

**DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.**

- 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.

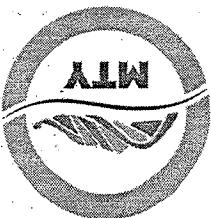
- Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.

- 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.

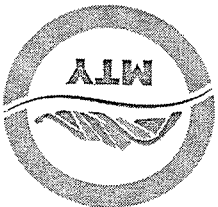
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
- Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de Mecánica de Suelos.

**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.

**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, respuestas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para el que por sí o por interposición 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 esta 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. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firman los C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

SSS / EAM / kama

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

\_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ siendo las \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

\_\_\_\_\_  
NOMBRE

\_\_\_\_\_  
FIRMA

\_\_\_\_\_  
NO. DE GAFETE

