



No. de Oficio: SEDUE 6859/2018  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000099-16

**INSTRUCTIVO**

**AI C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL  
DEL C. WILLIAM ANDONIE DACARET Y COOPS.  
CON DOMICILIO EN: RIO ORINOCO NO. 333 PTE,  
COLONIA DEL VALLE, SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**

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 02-dos días del mes de mayo del año 2018-dos mil dieciocho.-  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000099-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 26-veintiseis de febrero del 2016-dos mil dieciséis, por el C. **Alfredo González Treviño** apoderado legal de los CC. **William Andonie Dacaret, Leticia del Carmen Vota Cereceres, Eduardo Luis Andonie Daccarett, Guillermo García Nieves, Manuel Aroldo Filizola Flores, José Ángel Marentes López, Jorge Jesús Becerra Villanueva, Dalinda Leticia Guerra Rivera, Roberto Pickering Carvajal, Carlos Arenas Cadena, J. Guadalupe López Ortega, VCO INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., Leonor Guzmán Rodríguez, INMUEBLES Y CONSTRUCTORA TRIANON, S.A. DE C.V., Héctor Javier Cruz Leal, Mario Luis Montfort Ulloa, Silvia Guerra Garza y Cordelia Janette Ayala Rodríguez**, propietarios del inmueble identificado con el número de expediente catastral 23-007-009, y de los CC. **Eduardo Arizpe Fematt, Luis Rene Villarreal Treviño, Laura Guadalupe Álvarez Garza, Gerardo Martín Saide Marcós, José Rodríguez Hernández, Jorge Iván Salazar Tamez, Ernesto Zambrano Jaldon, José Raúl Urdiales González, Elia Virginia Serna Ríos, Enrique González Zorrilla, Gerardo Cano Marchan, Héctor García Garza, Carlos Salvador Villarreal Cantú, José Gerardo Páez Treviño, William Andonie Vota, Víctor Javier Salan Manllo, Sylvia Romo García, William Andonie Dacaret**, propietarios del inmueble identificado con el número de expediente catastral 23-007-015, predios los cuales se encuentran ubicados en la 1° AVENIDA S/N COLONIA LAS CUMBRES 1° SECTOR de esta Ciudad; solicitud mediante la cual pretenden obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL y OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** en los inmuebles antes citados, los cuales cuentan con una superficie de 716.55 metros cuadrados (lote 009) y 1,092.71 metros cuadrados (lote 015), y conjuntamente forman una superficie total de 1,809.26 metros cuadrados, con una construcción existente por demoler de 1,716.00 metros cuadrados y una construcción nueva de 7,320.81 metros cuadrados, para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

Escritura Pública Número 2,616-dos mil seiscientos dieciséis de fecha 01-primer de diciembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Notario Público Titular número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, escritura la cual contiene el contrato de compra venta del bien inmueble identificado con el número de expediente catastral 23-007-009, en donde los CC. **William Andonie Dacaret, Leticia del Carmen Vota Cereceres, Eduardo Luis Andonie Daccarett, Guillermo García Nieves, Manuel Aroldo Filizola Flores, José Ángel Marentes López, Jorge Jesús Becerra Villanueva, Dalinda Leticia Guerra Rivera, Roberto Pickering Carvajal, Carlos Arenas Cadena, J. Guadalupe López Ortega**, la sociedad denominada **VCO INMOBILIARIA S.A. DE C.V.**, representada por **Ángel Iván Vallarta Cerda, Leonor Guzmán Rodríguez, INMUEBLES Y CONSTRUCTORA TRIANON S.A. DE C.V.**, representada por

J.E. P.

011241

**ORIGINA SEDUE MONTERREY**



Jesús Humberto Pérez Rada, Héctor Javier Cruz Leal, Mario Luis Monfort Ulloa, Silvia Guerra Garza y Cordelia Janette Ayala Rodríguez, comparecen como parte compradora.

Escritura Pública Número 11,003-once mil tres, de fecha 25-veinticinco de julio del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Titular de la Notaría Pública Número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene la constitución de la Sociedad denominada "VCO INMOBILIARIA" S.A. DE C.V., además de asignar como administrador único al C. Ángel Iván Vallarta Cerda; dicha sociedad es copropietaria del inmueble identificado con el número de expediente catastral **23-007-009**.

Escritura Pública Número 25,066-veinticinco mil sesenta y seis, de fecha 14-catorce de junio del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Titular de la Notaría Pública Número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene la constitución de la Sociedad denominada "INMUEBLES Y CONSTRUCTORA TRIANON" S.A. DE C.V., además de asignar como administrador único al C. Jesús Humberto Pérez Rada; dicha sociedad es copropietaria del inmueble identificado con el número de expediente catastral **23-007-009**.

Carta poder a favor de los CC. José Belmontes González y Alfredo González Treviño de fecha 03-tres de diciembre del 2015-dos mil quince otorgada por los CC. William Andonie Dacaret, Leticia del Carmen Vota Cereceres, Eduardo Luis Andonie Daccaret, Guillermo García Nieves, Manuel Aroldo Filizola Flores, José Ángel Marentes López, Jorge Jesús Becerra Villanueva, Dalinda Leticia Guerra Rivera, Roberto Pickering Carvajal, Carlos Arenas Cadena, J. Guadalupe López Ortega, la sociedad denominada VCO INMOBILIARIA S.A. DE C.V., representada por Ángel Iván Vallarta Cerda, Leonor Guzmán Rodríguez, INMUEBLES Y CONSTRUCTORA TRIANON S.A. DE C.V., representada por Jesús Humberto Pérez Rada, Héctor Javier Cruz Leal, Mario Luis Monfort Ulloa, Silvia Guerra Garza y Cordelia Janette Ayala Rodríguez, propietarios del inmueble con el número de expediente catastral **23-007-009**; la cual fue ratificada en fecha en fecha 03-tres de diciembre del 2015-dos mil quince, ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Titular de la Notaria Publica número 108-ciento ocho con ejercicio en el Primer Distrito Registral, según consta en el acta fuera de protocolo número 9479-nueve mil cuatrocientos setenta y nueve.

Escritura Pública Número 2,621-dos mil seiscientos veintinueve de fecha 03-tres de diciembre del 2015, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual contiene el contrato de compra venta del bien inmueble identificado con el número de expediente catastral **23-007-015**, en donde los CC. Eduardo Arizpe Fematt, Luis Rene Villarreal Treviño, Laura Guadalupe Álvarez Garza, Gerardo Martin Saide Marcos, José Rodríguez Hernández, Jorge Ivan Salazar Tamez, Ernesto Zambrano Jaldon, José Raúl Urdiales González, Elia Virginia Serna Ríos, Enrique González Zorrilla, Gerardo Cano Marchan, Héctor García Garza, Carlos Salvador Villarreal Cantú, José Gerardo Páez Treviño, William Andonie Vota, Víctor Javier Salam Manllo, Sylvia Romo García y William Andonie Dacaret, comparecen como parte compradora.

Carta poder a favor de los CC. Jose Belmontes Gonzalez y Alfredo Gonzalez Treviño de fecha 04-cuatro de diciembre del 2015-dos mil quince, otorgada por los CC. Eduardo Arizpe Fematt, Luis Rene Villarreal Treviño, Laura Guadalupe Álvarez Garza, Gerardo Martin Saide Marcos, José Rodríguez Hernández, Jorge Iván Salazar Tamez, Ernesto Zambrano Jaldon, José Raúl Urdiales González, Elia Virginia Serna Ríos, Enrique González Zorrilla, Gerardo Cano Marchan, Héctor García Garza, Carlos Salvador Villarreal Cantú, José Gerardo Páez Treviño, William Andonie Vota, Víctor Javier Salam Manllo, Sylvia Romo García y William Andonie Dacaret, propietarios del inmueble con el número de expediente catastral **23-007-015**; la cual fue ratificada en fecha en fecha 08-ocho de enero del 2016-dos mil dieciséis, ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Titular de la Notaria Publica número 108-ciento ocho con ejercicio en el Primer Distrito Registral, según consta en el acta fuera de protocolo número 9,617-nueve mil seiscientos diecisiete.

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 I, XIII y XXV último y penúltimo párrafos, 11, 121 fracción I, 137 fracción II, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, fracción I y II, 283 fracciones I a la VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 351, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso d), 10, 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.3, 15 fracción II, 16, 19, fracciones II a IV, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X y 162 fracciones I a XV y 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VII, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a la 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 a la III, 17, 18 fracción I y IV, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 30, 33, 37, 64, 91, 94, 95, 96 y 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.

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**, en una zona indicada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** se considera como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: *"ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías:... II CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."*.

III.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que *"Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: I Predominancia: En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; II. Contaminación: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según*

8.29  
01



los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".



**IV.-** Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que, conforme a dicho Plan, el predio se encuentra en una zona indicada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, por lo tanto, le son aplicables los Requerimientos **II, III y IV**, los cuales se cumplen de la siguiente manera:

**Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emite oficio número **4275/2017** dentro del expediente **LTA-000511/2017**, de fecha 17-diecisiete de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala **lineamientos en materia ambiental**, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución y a los cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

**Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, deberá cumplir con las recomendaciones indicadas en el **oficio No. DPTDU/V/145/2016**, de fecha 05-cinco de abril del 2016-dos mil dieciséis, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución, y a las cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

**Requerimiento IV.-** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N. L., A.C. emitió reporte No. I16-093, de fecha 16-dieciseis de febrero del 2016-dos mil dieciséis, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para el uso de Locales comerciales y estacionamiento a realizarse en los predios ubicados en la Calle 1° Avenida s/n, Colonia Cumbres 1° Sector en el Municipio de Monterrey N. L., con los expedientes catastrales 23-007-009 y 23-007-015, en el cual, una vez 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.

**V.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, de fecha 17-diecisiete de noviembre del 2017-dos mil diecisiete se pudo constar que los trabajos de construcción se encuentran en etapa de obra negra, aun no se da uso a la propiedad.

**VI.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 7,320.81 metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	(M2) Por Construir	(M2) Total	Distribución
Sótano 3	1,431.88	1,431.88	Área de estacionamiento subterráneo (42-cuarenta y dos cajones), escaleras, cubo de elevadores, sanitario, rampas, y área jardinada.
Sótano 2	1,431.88	1,431.88	Área de estacionamiento subterráneo (38-treinta y ocho cajones), escaleras, cubo de elevadores, sanitario y rampas.
Sótano 1	1,369.80	1,369.80	Área de estacionamiento subterráneo (36-treinta y seis cajones), escaleras, cubo de elevadores y sanitario, rampas.

*8209*

<b>Planta Baja</b>	<b>979.63</b>	<b>979.63</b>	17-diecisiete locales comerciales y de servicios agrupados con servicio sanitario, escaleras, elevadores, pasillos y estacionamiento descubierto (20-veinte cajones).
<b>1 Nivel</b>	<b>1,049.31</b>	<b>1,049.31</b>	17-diecisiete locales comerciales y de servicios agrupados con servicio sanitario, escaleras, elevadores y pasillos.
<b>2 Nivel</b>	<b>1,058.31</b>	<b>1,058.31</b>	17-diecisiete locales comerciales y de servicios agrupados con servicio sanitario y terraza, escaleras, elevadores y pasillos.
<b>TOTAL</b>	<b>7,320.81</b>	<b>7,320.81</b>	-----

VII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 1,809.26 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** (1,447.41 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.80 (1,440.88 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.50** (4,523.15 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.71 veces (3,087.25 metros cuadrados) de acuerdo al ARTICULO 36, primer párrafo del apartado de notas del Reglamento de Zonificación Uso de Suelo del Municipio de Monterrey que dice "Para calcular el CUS no se contabilizaran los estacionamientos subterráneos."; **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10** (180.92 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.12 (216.01 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.20** (361.85 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.20 (368.38 metros cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: 8-ocho niveles, y el proyecto presenta 03-tres niveles; con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 4.00 metros lineales en su nivel más alto, medido de nivel de piso terminado al nivel superior de losa.

VIII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado, para el predio ubicado en el Distrito Urbano Cumbres, de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 136 cajones	OPINIÓN Si Cumple
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE		
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	1 cada 20.00	M2	1951.93 M2	98 cajones		
<b>REQUIERE</b>	<b>Total = 98 CAJONES</b>					

IX.- La Dirección de Ecología, emitió oficio número 4275/2017, dentro del dictamen LTA-000511/2017 de fecha 17-diecisiete de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, señalando 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 y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

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 de fecha febrero del 2016- dos mil dieciséis, firmado por el Ingeniero Francisco Alberto Rivas García, con número de cédula profesional 3440820, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

*[Handwritten signature]*

- Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por la empresa "CONTROL 2,000 S.A." y firmado por el Ingeniero Gerardo Elpidio Mata Solís, con número de cédula profesional 378586, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 23-veintitres de abril del 2018-dos mil dieciocho, anexo al mismo.
- Estudio Hidrológico de fecha 02-dos de diciembre del 2015-dos mil quince, firmado por el Ingeniero M. I. Justino Cesar González Álvarez, con número de cédula profesional 211438, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio Geológico firmado por el Ingeniero Tomas Gerardo Hinojosa Rodríguez, con número de cédula profesional 138920, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 7 de diciembre del 2015-dos mil quince, anexo al mismo.
- Memoria Descriptiva de Análisis de Estabilidad de Taludes de fecha 15-quince de marzo del 2016-dos mil dieciséis, firmado por el Dr. Carlos A. Charles Cruz, con número de cédula profesional 1701970, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 23-veintitres de octubre del 2017-dos mil diecisiete, anexo al mismo.
- Estudio de Impacto Vial de fecha diciembre del 2015-dos mil quince, realizado por la empresa BUFETE E IMPACTOS VIALES Y AMBIENTALES y firmado por el M. C. Gabriel Gutiérrez Castillo, con número de cédula profesional 3736284, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

XI.- El interesado acompaña escrito de fecha 15-quince de febrero del 2016-dos mil dieciséis, en el cual el Arquitecto Eduardo Luis Andonie Daccarett, con número de cédula profesional 2269225, se manifiesta como Director Responsable de la Construcción para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados a realizarse en los predios identificados con los expedientes catastrales 23-007-009 y 23-007-015.

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

- Mediante oficio número DPT/E/233/JULIO/2016 de fecha 22-veintidos de julio del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memoria 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 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/145/2016 de fecha 05-cinco de abril 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. DT/H 054/2016 de fecha 02-dos de marzo del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Hidrológico, condicionándolo a cumplir con lo indicado en el citado dictamen.
- Mediante oficio número DPTDU/G063/2016 de fecha 13-trece de abril 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 Secretaria, emitió Alineamiento Vial en fecha 23-veintitres de febrero del 2016-dos mil dieciséis, respecto a los predios ubicado en la Calle 1° Avenida s/n, Colonia Cumbres 1° Sector, e identificado con los números de Expedientes Catastrales 23-007-009 y 23-007-015, en la cual señala que en los estudios de vialidad 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 1° Avenida 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-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado anexa Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil No. BQ37004156 de fecha 17-diecisiete de octubre del 2017-dos mil diecisiete, emitida por ABA, Seguros, S.A. DE C.V. con vigencia del 17-diecisiete de octubre del 2017-dos mil diecisiete al 17-diecisiete de octubre del 2018-dos mil dieciocho.

XV.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N. L., A.C. emitió reporte No. I16-093, de fecha 16-dieciseis de febrero del 2016-dos mil dieciséis, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para el uso de Locales comerciales y estacionamiento a realizarse en los predios ubicados en la Calle 1° Avenida s/n, Colonia Cumbres 1° Sector en el Municipio de Monterrey N. L., con los expedientes catastrales 23-007-009 y 23-007-015, en el cual, una vez 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.

XVI.- El interesado acompaña oficio número 664/SPMARN-IA/17 de fecha 29-veintinueve de marzo del 2017-dos mil diecisiete, 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 urbanización, de los predios con expedientes catastrales 23-007-009 y 23-007-015 con superficie de 1,809.26 metros cuadrados, sobre la Calle 1° Avenida s/n Colonia Cumbres 1° Sector, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, señalando las condicionantes y términos que deberá cumplir 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 resolutivo aportado en su momento por el interesado.

XVII.- El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7, 8, 9 y 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en relación a la Demolición Parcial de Construcción, anexa lo siguiente:

- Solicitante anexa Carta Responsiva de fecha 15-quince de febrero del 2016-dos mil dieciséis firmada por el Arquitecto Eduardo Luis Andonie Daccarett, con número de cédula profesional 2269225 el cual se manifiesta como Director Responsable de la demolición total a realizarse en los predios identificado con los expedientes catastrales 23-007-009 y 23-007-015.
- Presenta Secuencia de Demolición con fecha 15-quince de febrero del 2016-dos mil dieciséis firmada por el Arquitecto Eduardo Luis Andonie Daccarett, con número de cédula profesional 2269225, a realizarse en los inmuebles identificado con los expedientes catastrales 23-007-009 y 23-007-015.
- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N. L., A.C. emitió reporte No. I16-093d, de fecha 12-doce de febrero del 2016-dos mil dieciséis, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para la demolición total a realizarse en los predios ubicados en la Calle 1° Avenida s/n, Colonia Cumbres 1° Sector en el Municipio de Monterrey N. L., con los expedientes catastrales 23-007-009 y 23-007-015, en el cual, una vez 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.
- Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil No. BQ37004156 de fecha 17-diecisiete de octubre del 2017-dos mil diecisiete, emitida por ABA, Seguros, S.A. DE C.V. con vigencia del 17-diecisiete de octubre del 2017-dos mil diecisiete al 17-diecisiete de octubre del 2018-dos mil dieciocho.

809

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, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL y OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, para los inmuebles ubicados en la **1° AVENIDA S/N, COLONIA LAS CUMBRES 1° SECTOR** de esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **23-007-009 y 23-007-015**, los cuales cuentan con una superficie de 716.55 metros cuadrados (lote 009) y 1,092.71 metros cuadrados (lote 015), y conjuntamente forman una superficie total de 1,809.26 metros cuadrados, con una construcción existente por demoler de 1,716.00 metros cuadrados y con una construcción nueva de 7,320.81 metros cuadrados.



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

- A. **Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arquitecto Eduardo Luis Andonie Daccarett, con número de cédula profesional 2269225 y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además deberá de considerar lo siguiente:**
  1. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
  2. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapiales, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- B. **Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Plano (1 de 3 a 3 de 3), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.**
- C. **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.**
- D. **Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.**
- E. **De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. 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: III. Mayor a 1000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años;"... y por lo que al tratarse la presente de una construcción nueva de 7,320.81 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma, haciéndole saber al solicitante los términos del artículo 27 del Reglamento de Construcción citado, que a la letra dice "La prórroga se tramitara ante la autoridad municipal correspondiente, hasta por un término igual al otorgado. El interesado, previo al vencimiento de la licencia, podrá solicitar la prórroga en una sola ocasión, debiendo pagar todos los derechos municipales que correspondan." Debiendo cumplir con los requisitos señalados por el artículo 28 del referido reglamento.**
- F. **Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:**





1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
2. El horario de 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.
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 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León vigente.
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1- un año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá



*E. Zarza*



dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
  16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
  17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
  18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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 18:00.
  19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
  20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
  21. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
  22. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
  23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
  24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
  25. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
  26. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.
- G. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L., 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, en 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).



- H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio número DPT/E/233/JULIO/2016 de fecha 22-veintidos de julio 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, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
  4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 91, 99, 100, 103, 104, 107, 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 apege al presentado para su autorización.
  6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.
  7. Los planos estructurales, al ser presentados en obra, deberán indicar la calidad de los materiales de construcción que se emplearán en la proyección de la edificación.
- I. Deberá cumplir al inicio de actividades con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
  2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
  3. Deberá respetar el uso de **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS en el inmueble en cuestión.**
  4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
  5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 98-noventa y ocho cajones de estacionamiento que requiere el proyecto como mínimo.
  6. Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones, 180.92 metros cuadrados como mínimo de Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) dentro del proyecto.
  7. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
  8. 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.

9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
10. 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.
11. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
13. 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.



**J. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/145/2016 de fecha 05-cinco 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 la información presentada por el solicitante, en el que informa lo siguiente:**

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
    - a) Para la 1ª Avenida 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.
  2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
  3. De conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos para autos compactos, debiendo medir cuando menos 4.50 metros por 2.50 metros, los cuales deberán estar claramente señalizados para evitar que vehículos de otras características hagan uso de ellos.
  4. El proyecto propone cajones de estacionamiento para personas discapacitadas de 3.50 x 5.00 metros. Esto cajones deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente. Por lo anterior queda condicionado a realizar las respectivas correcciones a fin de dar cumplimiento a la mencionada Norma.
  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, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
  6. Los pasillos de circulación vehicular deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que presenta cajones de estacionamiento con una disposición a 90º con respecto al mismo pasillo. Lo anterior de conformidad con el Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
  7. Los accesos vehiculares a los estacionamientos y a los cajones de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
  8. Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15% de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
- ARTÍCULO 57. En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quinque 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

*B. O. R.*



GOBIERNO MUNICIPAL  
2015 - 2018



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

sesenta centímetros. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.

9. Se deberá considerar una altura mínima de 2.20 metros en los niveles de estacionamiento, en las rampas y en los accesos, de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
10. Dado que el estacionamiento cuenta en su interior con pasillos de circulación y rampas vehiculares de doble sentido de circulación en cada uno de sus niveles, se deberá de contemplar la instalación de espejos convexos alternados de modo que todos los usuarios tengan la visibilidad necesaria en cualquier punto para poder realizar sus maniobras sobre las rampas de manera segura. Aunado a esto, se deberá contar con personal de planta que brinde apoyo a los usuarios para las maniobras al interior del estacionamiento. Además, se deberá contar con una adecuada iluminación en todos sus niveles de estacionamiento.

11. No se deberá contar con sistemas para el control de accesos ya que el estacionamiento no cuenta con las características necesarias para ello, de acuerdo a los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo. **ARTÍCULO 49.** El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

**ARTÍCULO 89.** 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. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.

12. 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.
13. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
14. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
15. 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.
16. 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.

**K. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio número 4275/2017, dentro del dictamen LTA-000511/2017 de fecha 17-diecisiete de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Durante la etapa de demolición y construcción. -**

1. El horario de las actividades de 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 demolición y 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.

*[Firma manuscrita]*



3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y 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 utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. 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.
6. 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.
7. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición y construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
12. Deberá de colocar mamparas o tapiáles en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de demolición y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
13. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de éstos 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**

14. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Plaza Santa Elena**" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 664/SPMARN-IA/17).
15. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Plaza Santa Elena**".
16. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes un Estudio Hidrológico e Hidráulico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que puedan tener los escurrimientos sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.
17. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010 y 2020.

*Handwritten signature*

18. En caso de que los locales comerciales se pretenda utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamentos de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, deberá ingresar un estudio de riesgo ambiental a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
19. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
20. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

#### **Aspecto Ambiental**

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

21. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
22. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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 de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas).
23. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
24. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

##### **Contaminación del Suelo**

25. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
26. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
27. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
28. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
29. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

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

30. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

##### **Contaminación del Agua**

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

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

#### Reforestación

41. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-210-17 el cual fue resuelto con la reposición de 10-diez árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
42. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 04-cuatro 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 68-sesenta y ocho árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 68 encinos de 5.0 cm a vivero municipal con el respectivo pago de cuotas de salario mínimo por mantenimiento 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

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

- L. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 054/2016 de fecha 02-dos de marzo 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:**

Con base en los planos del proyecto y al estudio Hidrológico - Hidráulico presentado a esta dependencia, se deberán seguir los lineamientos y especificaciones técnicas contenidas en ellos para su mejor desempeño en materia de drenaje pluvial.

- A) **Estudio realizado por el Ing. Justino Cesar González Álvarez con No. De cedula profesional 211438, donde se observa lo siguiente:**
- B) La zona donde se encuentra el predio no presenta indicios de escurrimiento alguno, tal vez la infraestructura urbana o la vialidad hayan modificado el sentido del flujo del agua.
- C) Con la cartografía oficial del INEGI se identificaron los escurrimientos en la zona, de esta inspección se muestra que las instalaciones urbanas de comunicación, etc., han cambiado el sentido de los escurrimientos, por esta razón, aunque es una zona con pendiente moderada no existen indicios que en algún momento en el sitio o en las vecindades paso algún escurrimiento.
- D) El impacto hidrológico que se genera en el predio por el cambio de uso del suelo es mínimo comparado con la capacidad hidráulica que tiene la vialidad y además el uso de las áreas verdes usadas como zonas de amortiguamiento y retención temporal permiten un manejo seguro de las aguas pluviales.
- E) De los datos que se dan en la hidrología por cuenca propia vemos el gasto a manejar por área del predio que es de 1.20 y 1.30 m<sup>3</sup>/Seg. para frecuencias de 50 y 100 años, y una vialidad puede manejar 2.75 m<sup>3</sup>/Seg. luego con el sistema integral de manejo de aguas pluviales el impacto hidrológico puede ser manejado por la vialidad en forma segura, por otra parte, el sentido natural de los escurrimientos en la zona no se altera.
- F) De acuerdo a los resultados del estudio de riesgo e impacto hidrológico e hidráulico, se concluye que no existe ni existirá riesgo hidrológico e hidráulico dada la zona donde se pretende el proyecto, lo anterior se garantiza, si se

*S. C. A.*





toman las medidas de seguridad y seguimiento de los procesos constructivos y se toman en cuenta la información generada que se da dentro del documento.

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

1. El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
  2. Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones
- G) 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.
- H) 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.
- I) 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.
- J) 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.
- K) Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- L) La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.
- M) 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.

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018

*S. E. A. 19*



- M. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G 063/2016 de fecha 13-trece de abril del 2016-dos mil dieciséis, 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 3 niveles de sótano, de acuerdo al plano arquitectónico presentado.
- Para la nivelación del terreno y alojamiento de la estructura se contemplan cortes de 9.36m. de altura máxima de acuerdo al plano arquitectónico.
- De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos de **Control 2,000 s.a.** y realizado por el **Ing. Gerardo Elpidio Mata Solís**, con **No. de Cédula Profesional: 378586**, se encontró lo siguiente:
  - ✦ Se efectuaron 3 sondeos de exploración a una profundidad de 15.00m.
  - ✦ La estratigrafía en el sitio está formada por: arcilla negra con un espesor de 1.00m. Bajo este material se encontró una arcilla café clara, con gravillas con un espesor de 5.30m. a este material le subyace un conglomerado café amarillento, con un espesor de 8.00m. Bajo este material y hasta la profundidad máxima explorada, se encontró una lutita color café amarillento.
  - ✦ Se recomienda la utilización de losa de cimentación, zapatas aisladas o pilotes, desplantada a una profundidad de 9.00, 12.50 y 15.00m. y utilizado una capacidad de carga admisible de 7.00, 10.00 y 12.00 kg/cm<sup>2</sup>, respectivamente.
  - ✦ Se recomienda compactar bien el relleno de las excavaciones para las zapatas, con el fin de evitar el incremento de humedad y los cambios volumétricos en el nivel de cimentación.
  - ✦ En caso de que se contemplen rellenos se deberá utilizar un material de banco, con un C.B.R mayor del 20.0% y un Índice Plástico menor del 12.0%, compactándolo con la humedad óptima hasta alcanzar el 95.0% de su peso volumétrico seco máximo Porter, en capas no mayores de 20.00 cm. Se deberá retirar del lugar todo agregado mayor de 7.5cm.
- De acuerdo al Estudio Geológico del **Ing. Tomás G. Hinojosa Rodríguez** con **No. de Cédula Profesional: 6097767**, se encontró lo siguiente:
  - ✦ Las características del predio nos arrojan una topografía de terreno plano y una pendiente de terreno ascendente de Oriente a Poniente del 3%. con un desnivel máximo entre Enrique C. Livas y Cuarta Avenida de 9.00m. El predio cuenta con una elevación sobre el nivel medio del mar de 579m.
  - ✦ El predio se localiza sobre la vertiente Norte del Cerro de Las Mitras, El sector correspondiente a la zona de la Colonia Vista Hermosa se ubica sobre un valle aluvial de depósitos de talud consistentes en arcillas con carbonato de calcio y gravas y fragmentos chicos aislados, en un espesor de más de 14.00m., subyaciendo a dicho material se localiza una lutita del cretácico superior Formacion Méndez.
  - ✦ Para la estabilización del talud se utilizó el Método Bishop, la teoría de Rankine, el método de Hoek y Bray, el método de Taylor y el método de Jambu, encontrándose los siguientes factores de seguridad que se numeran a continuación. Los factores de seguridad varían de 2.34 a 1.31, con variaciones en los parámetros de resistencia de condición natural a condición crítica, encontrándose los factores de seguridad en un rango aceptable para una excavación provisional, la cual una vez excavada se construirán los muros de contención de acuerdo al proyecto.
  - ✦ Se recomienda que durante la construcción se tomen las medidas de seguridad mencionadas en el párrafo anterior, ya que las excavaciones para alojar los diferentes niveles de sótano son del orden de los 9.00m., y estas deberán estar protegidas mediante apuntalamiento con el uso de concreto lanzado.

#### CONCLUSIONES

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico 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.

*E. A. R.*

- El desplante de la cimentación deberá realizarse dentro del estrato de roca sana
  - 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.
  - 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.
  - 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.
  - Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
  - 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.
- Deberá modificar el plano arquitectónico ya que no coincide con el Estudio Geológico referente al corte que se proyectará.
  - Cualquiera que sea el mecanismo de estabilidad de taludes y método constructivo adoptado para cumplir con tal propósito, es importante establecer que los alcances, proyección y expectativas de construcción hasta lograr su adecuada culminación, quedan bajo total y absoluta responsabilidad del propietario, director responsable de obra y sus asesores profesionales involucrados.
  - Deberá complementar la información con la elaboración de planos legibles, a escala debidamente requisitados y firmados donde se represente y se describa a detalle a base de esquemas y dibujos el procedimiento que garantice la estabilidad de los cortes de taludes en sus diferentes niveles de profundidad y ángulo de reposo e indicando con

8.2

claridad las edificaciones y bardas perimetrales en cercanía a la zonas en donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la subestructura en atención específica y en materia de estabilidad de taludes.

- Presentar un Programa pormenorizado para el control de corte, movimiento de suelo y conformación de terracerías. Deberá de respaldarse con la supervisión de un laboratorio de Mecánica de Suelos, presentando la carta responsiva debidamente requisitada y firmada por el o los asesores de Ingeniería involucrados en este caso. Lo anterior con la finalidad de lograr su adecuada ejecución.
  - Con base en el Artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey que indica los requisitos para obras nuevas:
  - Deberá presentar la reseña fotográfica del Estudio de Mecánica de Suelos y su respectiva carta responsiva dirigida a esta secretaría
  - 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.
  - 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 del Estudio presentado.
- N. Deberá respetar y dar cumplimiento a lo indicado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de N. L., A.C. mediante reporte No. I16-093, de fecha 16-dieciseis de febrero del 2016-dos mil dieciséis, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para el uso de Locales comerciales y estacionamiento a realizarse en los predios ubicados en la Calle 1° Avenida s/n, Colonia Cumbres 1° Sector en el Municipio de Monterrey N. L., con los expedientes catastrales 23-007-009 y 23-007-015, en el cual, una vez 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.
- O. El interesado acompaña oficio número 664/SPMARN-IA/17 de fecha 29-veintinueve de marzo del 2017-dos mil diecisiete, 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 urbanización, de los predios con expedientes catastrales 23-007-009 y 23-007-015, con superficie de 1,809.26 metros cuadrados, sobre la Calle 1° Avenida s/n Colonia Cumbres 1° Sector, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, señalando las condicionantes y términos que deberá cumplir 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 resolutivo aportado en su momento por el interesado.



**TERCERO:** Se hace saber 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.

*Ea R*



GOBIERNO MUNICIPAL  
2015 - 2018



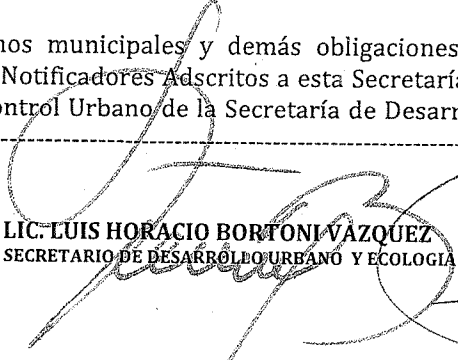
SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

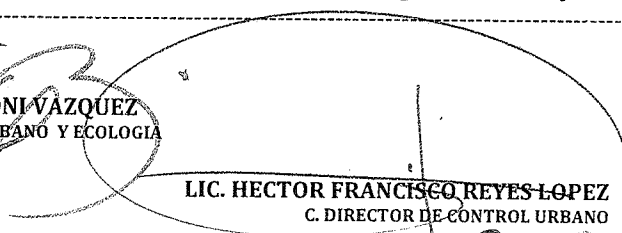
**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296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

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**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 apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo 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 CC. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firman los CC. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

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

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

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_

