

No. de Oficio: SEDUE 10473/2019
Expediente Administrativo L-000222-18

ACUERDO

-En Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de Mayo del 2019-dos mil diecinueve.....

VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000222-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 05-cinco días del mes de Julio del 2018-dos mil dieciocho, por el **C. FELIX ALBERTO MARTÍNEZ PINTO**, representante legal de la Sociedad denominada **FRBC-ARRENDADORA MONTERREY, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 123,862- ciento veintitrés mil ochocientos sesenta y dos, de fecha 28-veintiocho de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Arce Gargollo, Titular de la Notaría Pública Numero 74-setenta y cuatro de la Ciudad de México; en carácter de Titular; solicitud mediante la cual pretenden obtener la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION (DEMOLICIÓN PARCIAL Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS, MULTIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADOS, EN LA UNIDAD PRIVATIVA LOCALES COMERCIALES Y UNIDAD PRIVATIVA ESTACIONAMIENTO, LA CUAL SE ENCUENTRA DENTRO DE LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO 1, QUE YA CUENTA CON AUTORIZACIÓN**, ubicada en la **AVENIDA REVOLUCIÓN NO. 2703**, de esta Ciudad, e identificada con los números de expedientes catastrales 15-001-578 y 15-001-579 (de los cuales devienen del expediente catastral 15-001-101) la cual tiene una superficie de 65,059.52 metros cuadrados, con una Construcción Total de 222,936.98 de los cuales 215,465.80 metros cuadrados son Autorizados, 1,801.84 metros cuadrados son por demoler y 9,273.02 metros cuadrados son por Ampliar, para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

1. Escritura Pública Número 52,717-cincuenta y dos mil setecientos diecisiete, de fecha 27-veintisiete de octubre 2009, pasada ante la fe del Licenciado José María Morera González, Titular de la Notaría Pública Numero 102-ciento dos del Distrito Federal; la cual contiene la Protocolización de los Poderes otorgados en el extranjero por "BCMR-GP Sub II, LLC", en favor del Señor Francisco Javier Barrios Sánchez y la Constitución de la Sociedad denominada " FRBC SERVICIOS ADMINISTRATIVOS", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.
2. Escritura Pública Número 55,576-cincuenta y cinco mil quinientos setenta y seis, de fecha 21-veintiuno de Octubre del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado José María Morera González, Titular de la Notaría Pública Numero 102-ciento dos del Distrito Federal; la cual contiene el cambio de denominación social de FRBC SERVICIOS ADMINISTRATIVOS" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, a "FRBC ARRENDADORA MONTERREY", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.
3. Escritura Pública Número 191,142 -ciento noventa y un mil ciento cuarenta y dos, de fecha 03-tres de agosto del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Cecilio González Márquez, Titular de la Notaría Pública Número 151-ciento cincuenta y uno de la Ciudad de México; la cual contiene el Convenio de Reversión, Extinción Parcial y Modificadorio del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Derechos de Reversión número 1377 (uno tres siete siete); es primer testimonio que se expide en lo conducente para el Acreditado Comercial la Sociedad Denominada FRBC-ARRENDADORA MONTERREY, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.
4. Escritura Pública Número 13,076 - trece mil setenta y seis, de fecha 17-diecisiete de Septiembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaño Pedraza, Titular de la Notaría Pública Numero 60-sesenta con ejercicio en este Primer Distrito en la ciudad de Monterrey Nuevo León; la cual contiene la constitución del REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL EN LA UNIDAD MAESTRO 1-UNO, en los términos de la ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León; dentro del cual se encuentra el área de Locales Comerciales identificado con el número de expediente catastral 15-001-578 y el Estacionamiento Comercial identificado con el número de expediente catastral 15-001-579, en primer testimonio que se expide para el uso de la Sociedad denominada "HSBC MEXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA única y exclusivamente como Institución Fiduciaria del Fideicomiso

Irrevocable de Administración y Pago número F/300012, "HSBC MEXICO" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA única y exclusivamente como Institución Fiduciaria del Fideicomiso de Administración y Pago con Derechos de Readquisición identificado en el número F/307769 y de las Sociedades denominadas "CIBANCO" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, única y exclusivamente como Institución Fiduciaria del Fideicomiso de Administración y Pago con Derecho de Readquisición identificado con el número F/01079, "FRBC-DESARROLLOS INMOBILIARIOS", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE y "FRBC ARRENDADORA MONTERREY" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE a Título de CONDÓMINOS.

5. Escritura Publica Numero 4,355- cuatro mil trescientos cincuenta y cinco, de fecha 1º(primer) día del mes de Junio del 2018-dos mil dieciocho, otorgada por el Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 12-doce, con ejercicio en este Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León ; en la cual se hizo constar la Asamblea General Extraordinaria de Condóminos (Celebrada en Segunda Convocatoria) del "CONDOMINIO MAESTRO NUEVO SUR UNO", la cual contiene la Autorización del Comité de Construcción y del Comité Consultivo y de Vigilancia respecto a la remodelación y modificación del proyecto de construcción en ciertas áreas ubicadas dentro del Área Privada Locales Comerciales, Área Privada Estacionamiento, y Área Común de Uso Asignado denominado Jardín Comercial que forman parte del Condominio Maestro Nuevo Sur Uno, que a su vez forma parte del Condominio Magno Nuevo Sur y el nombramiento como representante común de los Condóminos del Condominio Maestro Nuevo Sur Uno ante la Asamblea del Condominio Magno Nuevo Sur a la Sociedad denominada FRBC ARRENDADORA MONTERREY, S. DE R. L. DE C.V.
6. Escritura Publica Numero 4,356- cuatro mil trescientos cincuenta y seis, de fecha 1º(primer) día del mes de Junio del 2018-dos mil dieciocho, otorgada por el Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 12-doce, con ejercicio en este Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León ; en la cual se hizo constar la Asamblea General Extraordinaria de Condóminos (Celebrada en Primera Convocatoria) del "CONDOMINIO MAGNO NUEVO SUR ", la cual contiene la Autorización del Comité de Construcción y del Comité Consultivo y de Vigilancia respecto a la remodelación y modificación del proyecto de construcción en ciertas áreas ubicadas dentro del Área Privada Locales Comerciales, Área Privada Estacionamiento, y Área Común de Uso Asignado denominado Jardín Comercial que forman parte del Condominio Maestro Nuevo Sur Uno, que a su vez forma parte del Condominio Magno Nuevo Sur y el nombramiento como representante común de los Condominios del Condominio Maestro Nuevo Sur Uno ante la Asamblea del Condominio Magno Nuevo Sur a la Sociedad denominada FRBC ARRENDADORA MONTERREY, S. DE R. L. DE C.V.

ANTECEDENTES

1. Mediante Instructivo con número de oficio SEDUE-1818/2010, de fecha 21 de julio de 2010, dentro del expediente administrativo número **L-192/2010**, aprobó la Licencia de Uso de Suelo para HABITACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA en un predio identificado con el número de expediente catastral 15-001-001 con una superficie de 42,616.43 metros cuadrados.
2. Mediante Instructivo con número de oficio SEDUE-1816/2010, de fecha 21 de julio de 2010, dentro del expediente administrativo **L-193/2010**, aprobó la Licencia de Uso de Suelo para HABITACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA en un predio identificado con el número de expediente catastral 15-001-003 con una superficie de 29,442.02 metros cuadrados.
3. Mediante Instructivo con número de oficio SEDUE-1817/2010, de fecha 21 de julio de 2010, dentro del expediente administrativo **L-194/2010**, aprobó la Licencia de Uso de Suelo para HABITACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA en un predio identificado con el número de expediente catastral 15-001-004 con una superficie de 93,820.68 metros cuadrados.
4. Presenta copia simple de Instructivo y planos autorizados mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León en fecha 23 de Marzo del 2012, autorizo bajo el número oficio **SEDUE 804/2012** y número de expediente administrativo **L-593/2011** Las Licencias Municipales De Uso de Edificación y Construcción



- (Obra nueva) para conjunto habitacional multifamiliar, comercial y servicios que alberga 124-ciento veinticuatro viviendas tipo departamento, locales comerciales y de servicios agrupados, oficinas y cines, en el predio identificado con el número de expediente catastral **15-001-001** con una a superficie total de terreno de **162,367.59 metros cuadrados** y una construcción total de **155,617.02 metros cuadrados**.
5. Presenta copia simple de Instructivo y planos autorizados, mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León en fecha 17 de Octubre de 2012 bajo el número de oficio SEDUE-3053/2012 y número de expediente administrativo L-369/2012, otorgó la **AMPLIACIÓN DE USO DE EDIFICACION DE MULTIFAMILIAR DE 124-CIENTO VEINTICUATRO VIVIENDAS A 463-CUATROCIENTAS SESENTA Y TRES VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCION, DENTRO DE UN CONJUNTO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS Y CINES YA AUTORIZADOS**, con una construcción total de **190,398.69 metros cuadrados**, de los cuales 155,617.02 metros cuadrados corresponden a la construcción autorizada y 34,781.67 metros cuadrados son por ampliar, en una superficie de terreno de **162,367.59 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral 15-001-001.
 6. Anexa copia simple de Instructivo y planos autorizados, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 24 de octubre del 2012, bajo el número de Oficio SEDUE-3171/2012 y número de expediente R-019/2012, autorizó un Régimen en Condominio Horizontal con 08-ocho unidades privativas, de tipo Habitacional, Multifamiliar, Comercio y Servicios.
 7. Presenta copia simple de Cartulina mediante la cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 08 de Marzo de 2013, bajo el número de oficio SEDUE-554/2013 y número de expediente administrativo L-498/2012, otorgó La **LICENCIA CONSTRUCCION (AMPLIACION) PARA CASETA** (304.00 metros cuadrados) en una superficie de terreno de **162,367.59 metros cuadrados**, en el predio identificado con el número de expediente catastral **15-001-001**.
 8. Presenta copia simple de Instructivo mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León en fecha 07 de Noviembre de 2013 bajo el número de oficio SEDUE-3289/2013 y número de expediente administrativo **L-199/2013**, otorgó Las **LICENCIAS DE USO DE EDIFICACION(AMPLIACION) Y CONSTRUCCION (AMPLIACION) PARA MULTIFAMILIAR DE 463 VIVIENDAS A 468 VIVIENDAS PARA LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO 1, DENTRO DE UN CONJUNTO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, con una construcción total de 198,084.56 metros cuadrados, de los cuales 190,702.69 metros cuadrados corresponden a la construcción autorizada y 7,381.87 metros cuadrados son por ampliar, en una superficie privada de 55,102.85 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral **15-001-101**.
 9. Mediante oficio número SEDUE 2645/2013, de fecha 11-once de septiembre del 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo **L-204/2013**, esta Secretaría autorizó las Licencias de Uso de Edificación y de Construcción (Obra Nueva) para Oficinas Administrativas, para el predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703 sur, identificado con el número de expediente catastral 15-001-102, con una superficie de 2600.94 metros cuadrados, con una construcción 18,959.36 metros cuadrados.
 10. Presenta copia simple de resolución y planos autorizados mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 04 de marzo de 2014 bajo el número de oficio SEDUE-504/2014 y número de expediente administrativo L-526/2013, otorgó Las **LICENCIAS DE USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) Y CONSTRUCCION (AMPLIACION) PARA HOTEL PARA LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO 1, DENTRO DE UN CONJUNTO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (468 UNIDADES), COMERCIO Y SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS Y CINES PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, con una construcción total de 202,499.23 metros cuadrados de los cuales 198,084.56 metros cuadrados corresponden a la construcción autorizada y 4,414.62 metros cuadrados son por ampliar, en una superficie privada de **55,102.85 metros cuadrados**.
 11. Anexa copia simple de Instructivo y planos mediante los cuales la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León en fecha 31 de marzo del 2014 bajo el número de Oficio SEDUE-780/2014 y número de expediente R-003/2014, autorizo la **Modificación al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal con 08-ocho Unidades Privativas Maestro de Tipo Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios**, consistente en el aumento de superficie de las Unidades Privativas Maestro Nos 1,4, y 7, y disminución de superficie de la Unidad Privativa

Maestro No. 4 y 8, así como la disminución de la superficie de áreas comunes de las 8-ocho Unidades Privativas Maestro, mismas que se encuentran dentro de una superficie total de Terreno de 162,367.59 metros cuadrados, de los cuales 2,210.96 metros cuadrados son de Vialidad Publica 1,602.33 metros cuadrados de Vialidad Publica 2 y 159,554.31 metros cuadrados sujeto bajo Régimen en Condominio.

12. Anexa copia simple de Instructivo mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 12 de Junio del 2014 bajo el número de Oficio SEDUE-1327/2014 y número de expediente R-008/2014, autorizo **la Modificación al PROYECTO DE EDIFICACION AUTORIZADA, Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL EN LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO 1, PARA 472 UNIDADES PRIVATIVAS, LAS CUALES CORRESPONDEN A 01-UN EDIFICIO QUE CONTIENE 468- UNIDADES DE VIVIENDA, 01-UNA UNIDAD COMERCIAL,01-UNA UNIDAD PARA HOTEL, 01-UNA UNIDAD DE AREA DE ESTACIONAMIENTO Y 01-UNA UNIDAD DENOMINADA R-7 ,con una construcción total de 200,478.12 metros cuadrados, en una superficie de 65,059.52 metros cuadrados.**
13. Presenta copia simple de instructivo mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 21 de Noviembre de 2014, bajo el número de oficio SEDUE-2856/2014 y número de expediente administrativo L-086/2014, otorgó Las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACION) PARA MULTIFAMILIAR CON 100-CIEN VIVIENDAS Y 03-TRES LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, EN LA UNIDAD PRIVATIVA EDIFICIO R-7, la cual se encuentra dentro de la UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO 1, QUE YA CUENTA CON UN EDIFICIO DE 468-CUATROCIENTAS SESENTA Y OCHO UNIDADES DE VIVIENDA, 01-UNA UNIDAD COMERCIAL, 01-UNA UNIDAD PARA HOTEL Y 01-UNA UNIDAD DE AREA DE ESTACIONAMIENTO PREVIAMENTE AUTORIZADOS** con una construcción autorizada de 200,478.12 metros cuadrados y una construcción por ampliar de **14,987.68 metros cuadrados, dando un total de 215,465.80 metros cuadrados.** (Unidad privativa R-7, con una superficie de 1,076.90 metros cuadrados, ubicada dentro de la unidad privativa maestro 1 con superficie de 65,059.52)
14. Presenta copia simple de instructivo y planos autorizados mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 29 de Enero de 2015, bajo el número de oficio SEDUE-2856/2014 y número de expediente administrativo L-336/2014, otorgó Las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR CON 217-DOSCIENTAS DIECISIETE UNIDADES DE VIVIENDA EN LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO N° 8 DEL CONDOMINO MAGNO NUEVO SUR**, ubicado en la AVENIDA REVOLUCION N° 2703, jurisdicción de este municipio, donde la Unidad privativa Maestro N°8 es identificada con el número de expediente catastral **15-001-108**, la cual cuenta con una superficie de **44,971.86 metros cuadrados**, con una construcción total de **65,262.72 metros cuadrados**.
15. Presenta copia simple de Planos autorizados e instructivo mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 01 de Septiembre de 2015 bajo el número de oficio SEDUE 5299/2015 y número de expediente administrativo **L-159/2015**, otorgó Las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACIÓN(AMPLIACION) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS DENTRO DE LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO N° 2**, Identificada con el expediente catastral 15-001-102, la cual cuenta con una superficie total de 2600.94 m2 y una construcción total de **19,205.08 m2** , y **LA LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS DENTRO DE LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO N° 3**, Identificada con el expediente catastral 15-001-103, la cual cuenta con una superficie total de 3,080.32 m2 y una construcción total de 20,759.84 metros cuadrados. ubicado en la AVENIDA REVOLUCION N° 2703, jurisdicción de este municipio.
16. Presenta copia simple de Instructivo y plano de fecha 04 de Agosto de 2015 y No. de expediente S-085/2015, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual autorizó la Subdivisión en dos porciones , de la Unidad Privativa Maestro N° 8 del Condominio Magno Nuevo Sur con superficie de 44,971.86 m2, identificado bajo el expediente catastral número **15-001-108** para quedar como sigue **Unidad Privativa Maestro 8A**, con una superficie de **14,728.60 m2**, con un porcentaje de indiviso de 14.1968 %, una superficie de 578.52 m2 de Área para vialidad común 1 y área acceso estacionamiento "A", 20.13 % de indivisos asignados a habitacional y 2999.05 m2 de área común asignada a condominios habitacionales y vialidad común 2 y Unidad Privativa Maestro 8B con una superficie de 30,243.26 m2, con un porcentaje de indiviso de 24.0775 %, una superficie de 981.15 m2 de Área para vialidad común 1 y área acceso estacionamiento "A", 34.14 % de indivisos asignados a habitacional y 5084.63 m2 de área común

- asignada a condominios habitacionales y vialidad común 2, predios con acceso por la calle Ladrillera y Av. Revolución mediante la Vialidad Común 1, Vialidad común 2 y el área de Acceso a Estacionamiento A, dentro del Condominio Magno Nuevo Sur, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada en el Municipio de Monterrey, N.L.
17. Presenta copia simple de instructivo y planos autorizados mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 28- veintiocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, bajo el número de oficio SEDUE 5526/2015 y número de expediente administrativo R-000005-15, autorizó **LA MODIFICACIÓN AL PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO CONSISTENTE EN LA DISMINUCIÓN DE 3-TRES LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS A 01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, MANTENIENDO LOS METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN AUTORIZADOS DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-086/2014 Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL UN MULTIFAMILIAR CON 100-CIEN VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO Y 01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, EN LA UNIDAD PRIVATIVA EDIFICIO R-7, LA CUAL SE ENCUENTRA DENTRO DE LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO 1**, Identificada con el expediente catastral 15-001-580, con una construcción total de 215,465.80 metros cuadrados en la Unidad Privativa Maestro 1, de los cuales 14,987.68 metros cuadrados están autorizados en la Unidad Privativa Edificio R-7.
 18. Presenta copia simple de instructivo mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 23- veintitrés de octubre de 2015- dos mil quince bajo el número de oficio SEDUE 5868/2015 y número de expediente administrativo L-240/2015, otorgó **LA LICENCIA DE CONSTRUCCION (AMPLIACION) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (AMPLIACION DE 217 a 499 UNIDADES DE VIVIENDA) PARA MULTIFAMILIAR, EN MULTIFAMILIAR CON 217 UNIDADES DE VIVIENDA PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, Identificada con el expediente catastral 15-001-108, la cual cuenta con una superficie total de 14,728.60 m2 y una construcción total de 98,004.13 metros cuadrados, de los cuales 65,262.75 metros cuadrados cuentan con autorización previa y 32,741.38 metros cuadrados son por ampliar, ubicado en la AVENIDA REVOLUCION N° 2703, jurisdicción de este municipio.
 19. Presenta copia simple de instructivo mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 22- veintidós de mayo del 2017-dos mil diecisiete, bajo el número de oficio SEDUE 5118/2017 y número de expediente administrativo R-000015-16, autorizó **SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO 8A, QUE CONSTA DE 04-CUATRO TORRES HABITACIONALES QUE ALBERGARAN 499-CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE UNIDADES DE VIVIENDA (DE LAS CUALES 475-CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO UNIDADES SON TIPO DEPARTAMENTO Y 24-VEINTICUATRO TOWN HOUSE)**, Identificada con el expediente catastral 15-001-108, la cual cuenta con una superficie total de 14,728.60 m2 y una construcción total de 98,004.13 metros cuadrados, en la Unidad Privativa Maestro 8A.
 20. Presenta copia simple de instructivo mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 07- siete de noviembre de 2017- dos mil diecisiete bajo el número de oficio SEDUE 7044/2017 y número de expediente administrativo **L-000166-17**, otorgó **LA LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 02-DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, Identificada con el expediente catastral 15-001-105, la cual cuenta con una superficie total de 3,105.71 m2 y una construcción total de 25,494.78 metros cuadrados, ubicado en la AVENIDA REVOLUCION N° 2703-13, jurisdicción de este municipio.

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, 7, 11, 136, 198, 202 fracciones V y X, 235 fracción II, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 358, 362 y Transitorios Segundo y Tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 281, 286, 287 Fracciones I a V, 288 Fracciones I a VI, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.3, 15

fracción I, 16, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación, artículos 3 fracción VII, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a la XVII, 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, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 30, 33, 37, 64, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones del 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 Municipal de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.-Que de acuerdo a lo indicado en el apartado de Antecedentes, el predio en cuestión cuenta con una autorización de Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar, Comercial y Servicios, dentro de los expedientes administrativos L-192/2010, L-193/2010 y L-194/2010, mismo que fue aprobado en base a la Reforma por Modificación al Plan de Desarrollo Urbano, del Municipio de Monterrey 2002-2020, publicada en el periódico oficial número 150 en fecha 9 de Diciembre de 2002, y a la Fe de Erratas a dicha reforma, publicada en el Periódico oficial número 153 en fecha 16 de Diciembre de 2002, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, en donde para la Avenida Revolución, se clasifica como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio 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: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", se resolverá el presente trámite.

III.- Que de acuerdo al escrito de fecha 13-trece de Marzo del 2019-dos mil diecinueve, presentado por el C. Félix Alberto Martínez Pinto, en su carácter de Apoderado Legal de la Sociedad denominada FRBC Arrendadora Monterrey S. de R.L. de C.V. en el cual solicita lo siguiente: "...SEGUNDO: En el alcance de los antecedentes expuestos en el presente escrito en relación con el saldo total de los lineamientos urbanísticos de COS, CUS, y Densidad, adquiridos y no ejercidos a esta fecha entre las unidades privativas comprendidas bajo el Condominio Magno Monterrey Sur..., los lineamientos urbanísticos que deberán aplicarse a la Unidad Privativa Maestro No. 1, considerando los lineamientos que ya fueron ejercidos bajo las licencias expedidas en los expedientes administrativos L-593/2011, L-369/2012, L-498/2012, L-204/2013, L-199/2013, L-526/2013, R-008/14, L-086/2014, L-336/2014, L-159/2015, L-240/15 y L-166/2017...". Con lo anterior se advierte que las referidas autorizaciones, constituyen derechos adquiridos a favor del solicitante. Es decir, en cuanto a la presente solicitud relacionada al saldo total de los lineamientos urbanísticos a razón de COS, CUS y densidad adquiridos a través de los actos definitivos Supra citados, mismos que no están siendo ejercidos totalmente a esta fecha y que aún siguen vigentes sobre el inmueble objeto de esta resolución, considerando que los lineamientos solicitados para que le sean aplicados a la unidad Privativa Maestro No. 1, son de un COS de 0.64, CUS de 1.86, Área libre de 0.36 y CAV de 0.08.

Considerando lo anterior, el proyecto solicitado cumple con cada uno de los lineamientos urbanísticos señalados para la unidad privativa maestro no. 1, la cual cuenta con una superficie de 65,059.52 metros cuadrados, desprendiéndose lo siguiente:

Superficie a Dictaminar:	65,059.52 metros cuadrados			
	Lineamientos	PROYECTO		OPINION
		COEF	M2	
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.64	41,678.05	Si cumple	
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	1.86	120,880.36	Si cumple	
AREA LIBRE	0.36	23,381.47	Si cumple	
AREA JARDINADA	0.08	533.28	Si cumple	

AX.

Siendo importante señalar que para el CUS, considerando lo indicado en las autorizaciones presentadas e indicadas en el apartado de Antecedentes, aprobadas conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2002-2020 del Municipio de Monterrey, en el que se indica que: "Las superficies destinadas a estacionamiento para cualquier uso, no se contabilizarán dentro del CUS", por lo anterior, se restaron los metros cuadrados, toda vez que el proyecto cuenta con dicha área de estacionamiento cubierto, es decir, no se tomaron en cuenta 102,056.62 metros cuadrados, toda vez que el proyecto cuenta con dicha área de estacionamiento cubierto.

IV.- Por lo anterior, cabe señalar que de acuerdo a las autorizaciones descritas en el apartado de antecedentes para el proyecto del condominio magno monterrey nuevo sur, en las que se autorizan 8-ocho unidades privativas, fueron fijados los lineamientos urbanísticos de C.O.S., C.U.S., Área Libre, Área Jardinada y Densidad, para futuras ampliaciones de licencia de construcción y uso de edificación, el propietario o los propietarios del predio deberán solicitar la aplicación del resto de los lineamientos urbanísticos de COS, CUS y densidad, entre el resto de las Unidades Privativas del Condominio Magno Monterrey Nuevo Sur, incluida la Unidad Privativa Maestro No. 1, siempre y cuando se cuente con saldo disponible del total de dichos lineamientos urbanísticos conforme a lo señalado en la autorización con oficio número SEDUE/804/2012, de fecha 23- veintitrés de marzo del 2012-dos mil doce, dentro del Expediente administrativo L-593/2011, e indicado dentro del apartado de antecedentes de la presente resolución; en los que, considerando que el predio original con superficie de 162,367.59 metros cuadrados, para el proyecto general se aplicaron, los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar:			162,367.59 metros cuadrados	
Lineamientos	NORMA		PROYECTO	
	COEF.	M2	COEF	M2
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.70	113,657.31	0.376745	61,171.23
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	7.24	1,175,541.35	1.2579	204,244.18
AREA LIBRE	0.30	48,710.27	0.623255	101,196.36
AREA JARDINADA	0.15	24,355.14	0.159767	25,941.00
DENSIDAD	2694 viviendas		785 viviendas	

Los lineamientos urbanísticos antes citados, son a razón de la superficie total original del inmueble, los cuales no deberán ser sobrepasados, en la inteligencia de que los mismos se distribuirán en los términos de cada expediente administrativo que ingrese al respecto, de tal forma que el proyecto del Condominio Magno Monterrey Nuevo Sur, actualmente presenta la siguiente distribución de Lineamientos Urbanísticos para la actual autorización y futuras peticiones con respecto al citado proyecto:

Unidad Privativa Maestro 1/ Exp. Catastral No. 15-001-101

L-369/2012, L-498/2012, L-199/2013, L-526/2013, R-008/2014, L-086/2014 y L-000222-18: Desplante (COS) = 41,678.05 m2, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 120,880.36 m2

Unidad Privativa Maestro 2/ Exp. Catastral No. 15-001-102

L-204/2013 y L-159/2015: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)= 2,157.84 m2, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 8,545.02 m2

Unidad Privativa Maestro 3/ Exp. Catastral No. 15-001-103

L-159/2015: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)= 2829.33 m2, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 9442.52 m2

Unidad Privativa Maestro 5/ Exp. Catastral No. 15-001-105

L-000166/17: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)= 2,851.34 m2, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 13,140.24 m2

Unidad Privativa Maestro 8/ Exp. Catastral No. 15-001-108

L-336/2014, L-240/2015: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)= 11,654.67 m2, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 59,707.22 m2

COS Total = 61,171.23 metros cuadrados (Unidad privativa maestro 1: 41,678.05 m2 + Unidad privativa maestro 2: 2,157.84 m2 + Unidad Privativa maestro 3: 2,829.33 m2 + Unidad Privativa maestro 5=2,851.34 m2 + Unidad privativa maestro 8=11,654.67 m2).

CUS Total = 211,715.36 metros cuadrados (Unidad privativa maestro 1: 120,880.36 m2 + Unidad privativa maestro 2: 8,545.02 m2 + Unidad privativa maestro 3: 9442.52 m2 + Unidad Privativa maestro 5= 13,140.24 m2 + Unidad privativa maestro 8=59,707.22 m2).

En relación a los antecedentes exhibidos, previamente fueron autorizadas 1067-mil sesenta y siete unidades de vivienda. Siendo importante destacar que en el presente estudio, queda intocado el apartado de vivienda en razón de que no forma parte de la Licencia que se resuelve, dado que para la ampliación solicitada únicamente se abordarán los coeficientes para el giro comercial y de servicios.

V.- En cuanto a la demanda de estacionamiento, se realizó una reestructuración de cajones analizando solo la unidad básica de servicio, los cuales se cuantificaron de la siguiente manera:

CALCULO DE ESTACIONAMIENTO REQUERIDO EN BASE A UNIDAD BASICA DE SERVICIO APLICABLE A CONSTRUCCION COMERCIAL Y SERVICIOS (Locales comerciales y de servicios agrupados y Cines) DENTRO DE LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRA 1, EN LA PLAZA COMERCIAL CONOCIDA COMO NUEVOS SUR ubicada en Av. Revolución No. 2703, Col. Ladrillera, Monterrey, N.L.			
ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	CAJONES EXISTENTES
Cines	1 cajón / 10.00m2 2,657.72m2 de const. / 10 = 266 cajones	1,464 CAJONES	 1190 CAJONES RESIDENCIALES 1814 CAJONES COMERCIALES 39 CAJONES EN VIALIDAD
Locales comerciales y de servicios agrupados	1 cajón / 20.00m2 23,960.73m2 de const. / 20 = 1,198 cajones		
Exp. Adm. L-086/2014 de fecha 21 de noviembre del 2014 (3 locales comerciales dentro de la unidad privativa Edificio R-7)			
Locales comerciales y de servicios agrupados	1 cajón / 20.00m2 414.58m2 de const. / 20 = 21 cajones	21 CAJONES	
CAJONES REQUERIDOS POR AMPLIACION SOLICITADA			
Locales comerciales y de servicios agrupados	1 cajón / 20.00m2 5499.65m2 de const. / 20 = 274 cajones	274 CAJONES	
Cubiertas y marquesinas	1 cajón / 00.00m2 3773.37m2 de const. / 0 = 0 cajones	0 CAJONES	
		SE REQUIEREN	1,759



CAJONES DE ESTACIONAMIENTO EXISTENTES				
NIVEL	RESIDENCIAL	COMERCIAL	VIALIDAD	TOTAL
-5.00	1,017	114	23	1,154
0.00		749	16	765
3.50	173	310		483
5.25		76		76
7.00		69		69
8.75		84		84
10.50		81		81
12.25		84		84
14.00		79		79
15.75		89		89
15.50		79		79
TOTAL	1,190.00	1,814.00	39.00	3,043.00

VER ANTECEDENTE NO. EXP. L-086/2014



VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 222,936.98 metros cuadrados, correspondientes a la Unidad Privativa Maestro 1, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

ÁREAS DE LA CONSTRUCCION AUTORIZADA DE LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO 1 DE ACUERDO A LOS ANTECEDENTES PRESENTADOS					
NIVELES	NIVEL	M2 TOTALES AUTORIZADOS	M2 POR DEMOLER	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES
-5.00	SOTANO 1	45,229.39	0.00	0.00	45,229.39
0.00	PLANTA BAJA NIVEL 1	38,539.34	1,801.84	1,559.54	38,297.04
3.50	NIVEL 1.5 MEZZANINE	22,145.43	0.00	1,141.11	23,286.54
7.00	NIVEL 2	31,915.81	0.00	5,326.21	37,242.02
10.50	2.5 MEZZANINE	5,955.22	0.00	0.00	5,955.22
14.00	NIVEL 3	16,573.44	0.00	1,246.16	17,819.60
17.50	NIVEL 4	10,893.77	0.00	0.00	10,893.77
19.45	NIVEL 4.5 HOTEL	729.50	0.00	0.00	729.50
21.00	NIVEL 5	11,064.07	0.00	0.00	11,064.07
24.50	NIVEL 6	5,088.22	0.00	0.00	5,088.22
28.00	NIVEL 7	4,953.28	0.00	0.00	4,953.28
31.50	NIVEL 8	4,222.53	0.00	0.00	4,222.53
35.00	NIVEL 9	1,092.19	0.00	0.00	1,092.19
38.50	NIVEL 10	1,092.19	0.00	0.00	1,092.19
42.00	NIVEL 11	483.13	0.00	0.00	483.13
45.50	NIVEL 12	500.61	0.00	0.00	500.61

49.00	NIVEL 13	0.00	0.00	0.00	0.00
	Edificio R-7	14,987.68	0.00	0.00	14,987.68
	TOTAL:	215,465.80	1,801.84	9,273.02	222,936.98
-9.00	CISTERNAS	3,542.31			

VII.- De acuerdo a inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 23 de julio de 2018, actualmente se da uso de locales comerciales y estacionamiento, aún no se realizan trabajos de construcción al momento de la visita de inspección.

VIII.- La Dirección de Ecología, emitió oficio número 3953/2018, dentro del dictamen LTA-000301/2018 de fecha 14-catorce de Noviembre del 2018-dos mil dieciocho, 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.

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

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado y firmado por el Ingeniero Antonio Fuentes Cruz, con número de cédula profesional 3489775, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 11-once de Mayo del 2018, anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 21-veintiuno de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, realizado por la empresa "LE VE" CONSULTORES EN INGENIERIA CIVIL, S.C. y firmado por el Ingeniero Antonio Fuentes Cruz con número de cédula profesional 3489775, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio Geológico de fecha Mayo del 2018-dos mil dieciocho, realizado por "LE VE" CONSULTORES EN INGENIERIA CIVIL, S.C. y firmado por el Ing. Antonio Fuentes Cruz, con Cedula Profesional: 3489775.
- Estudio Hidrológico-Hidráulico de fecha Octubre del 2018-dos mil dieciocho, realizado por "LE VE" CONSULTORES EN INGENIERIA CIVIL, S.C. y firmado por el Ingeniero Antonio Fuentes Cruz, con número de cédula profesional 3489775, del cual se manifiesta como responsable mediante anexo al mismo.
- Estudio de Impacto Vial de fecha Junio del 2018-dos mil dieciocho, elaborado por la empresa PM & ASOCIADOS INGENIERÍA VIAL y firmado por el M.C. Ing. Gabriel Ponce Elizondo con cedula profesional N° 2882303(Ing. Civil) y 6720939 (Ing. de Tránsito), del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.



X.- El interesado acompaña escrito de fecha 06-seis de Junio del 2018-dos mil dieciocho, en el cual el Arquitecto Rubén García Ortega, con número de cédula profesional 4956305, se manifiesta como Director Responsable de la Obra de la Construcción a realizarse en la Avenida Revolución No. 2703, de este Municipio de Monterrey.

XI.- El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos del 7 al 10, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, anexa lo siguiente:

1. Escrito signado por el Arq. Rubén García Ortega, con número de cédula profesional 4956305, mediante el cual señala el programa de Demolición (secuencia) para ejecutar la demolición parcial de construcción, en relación al inmueble que nos ocupa.
2. Escrito de fecha 06-seis de Junio del 2018-dos mil dieciocho, signado por el Arq. Rubén García Ortega, con número de cédula profesional 4956305, mediante el cual manifiesta su responsabilidad sobre la demolición parcial de la construcción ubicada en el predio que nos ocupa.
3. Póliza de seguro de responsabilidad civil número MX00002396L118A-316, por parte de la compañía AXA, Seguros S.A.

- de C.V., con vigencia del 15 de Octubre del 2018 al 15 de Octubre del 2019.
4. Anexa dictamen Técnico de Seguridad, emitido por la Secretaría General de Gobierno, Dirección de Protección Civil Nuevo León con el número de oficio DPCE-SAP-J/R-156/2018 de fecha 28 de Mayo del 2018.



XII.- En base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes:

1. Mediante oficio número DPTDU/V/493/2018, de fecha 21 de Septiembre del 2018, emitió **Opinión Técnica Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, planos y Estudio de Movilidad elaborado por la empresa PM & ASOCIADOS INGENIERÍA VIAL y firmado por el M.C. Ing. Gabriel Ponce Elizondo con Cédula profesional N° 2882303 (Ing. Civil) y 6720939(Ing. de Transito).
2. Mediante oficio número DPT/E/380/2018, de fecha 29-de Octubre del 2018 en materia de Ingeniería Estructural emitió **Opinión Técnica Estructural** en donde conforme a la documentación presentada por el propietario y memoria de cálculo elaborada por el Ing. Antonio Fuentes Cruz con cedula N° 3489775, así como también Mecánica de Suelos elaborada por **CONSULTORES EN INGENIERÍA CIVIL, S.C.**, firmado por el Ing. Antonio Fuentes Cruz con Cédula N°3489775, otorgó una resolución factible al proyecto para la ejecución en lo estructural y mecánica de suelos, dictando las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a las disposiciones contenidas en el titulo tercero RESPONSABILIDADES Artículo 8 al 16 del Reglamento para la construcción en el Municipio de Monterrey N.L
3. Mediante oficio número DPTDU/H 180/2018, de fecha 29 de Octubre del 2018, emitió **Opinión Técnica Hidrológica** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico-Hidráulico elaborado por "LE VE" CONSULTORES EN INGENIERÍA CIVIL S.C. a través Ing. Antonio Fuentes Cruz (Cédula N° 3489775) con fecha realización de Octubre del 2018.
4. Mediante oficio número DPTDU/G143/2018, de fecha 29 de Octubre del 2018, emitió **Opinión Técnica Geológica** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, antecedentes con N° de Oficio: COPD/G206/2011, Carta Responsiva y el Estudio Geológico, Estudio de Mecánica de Suelos y Cimentaciones elaborado por CARLOS E. GUTIERREZ Y ASOCIADOS S. C. (con fecha Mayo del 2011). Y Estudio Geológico elaborado por LEVE Consultoría Integral y Gestoría en Ingeniería Civil, Geología, Geotecnia, Hidrología y Administración de Obra y realizado por el Ing. Antonio Fuentes Cruz, con Cédula Profesional:3489775.

XIII.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, emitió Alineamiento Vial respecto al predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703, en esta Ciudad, en la cual señala que en los estudios de vialidad Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, señalando que se deberá respetar lo siguiente:

- a) Para la Avenida Revolución deberá respetar un ancho total de 60.00 metros, 30.00 metros a partir del eje de la avenida hacia ambos lados.
- b) Por Arroyo Seco deberá respetar un ancho de 54.50 metros, respetando una vialidad de 15.00 metros de ancho dentro del propio predio, tomando como paramento físico el límite federal del arroyo.
- c) Para el Río la Silla, se deberá respetar una vialidad interior de 12.00 metros de ancho tomando como paramento físico el límite federal del río.
- d) Para la Av. Ricardo Covarrubias deberá respetar un ancho de 18.00 metros tomando como paramento fijo el límite de propiedad de los predios frente a este Desarrollo.
- e) Para la calle Central deberá respetar un ancho de 12.00 metros tomando como paramento fijo el límite de propiedad de los predios frente a este Desarrollo.
- f) Para la calle Ladrillera deberá respetar un ancho de 13.40 metros tomando como paramento fijo el límite de propiedad de los predios frente a este Desarrollo.
- g) Al Norte del predio deberá respetar límites de propiedad de acuerdo a escrituras.
- h) Respetar un ochavo con radio de giro de 10.00 metros en la esquina de Av. Revolución y Ricardo Covarrubias.
- i) Respetar un ochavo con radio de giro de 10.00 metros en la esquina de Av. Revolución y Vialidad colindante a Arroyo Seco.

- j) Respetar ochavos con radio de giro de 3.00 metros en la esquina de la Calle Central y Ladrillera.
- k) Respetar ochavos con radio de giro de 3.00 metros en la esquina de la Calle Central y Ricardo Covarrubias.

XIV.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña Póliza número MX00002396L118A-316, expedida por la empresa denominada AXXA, Seguros, S. A. de C.V., con vigencia desde el día 15-quince de Octubre del 2018-dos mil dieciocho hasta el día 15-quince de Octubre del año 2019-dos mil diecinueve.

XV.- La Secretaría General de Gobierno Dirección de Protección Civil Nuevo León, emitió dictamen técnico de seguridad con relación a un Proyecto de Construcción (ampliación) para Multifamiliar, Locales Comerciales, Oficinas y Servicios Agrupados Previamente Autorizados (Condominio Maestro Nuevo Sur), que tendrá ubicación en la Avenida Revolución y Camino a la Ladrillera N°2703, Colonia Ladrillera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, según se hace constar en el oficio No. DPCE-SAP-J/R-156/2018 de fecha 28 de Mayo del 2018, 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 actuará en consecuencia.

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** la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION (DEMOLICIÓN PARCIAL Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS, MULTIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADOS, EN LA UNIDAD PRIVATIVA LOCALES COMERCIALES Y UNIDAD PRIVATIVA ESTACIONAMIENTO, LA CUAL SE ENCUENTRA DENTRO DE LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO 1, QUE YA CUENTA CON PREVIA AUTORIZACIÓN,** ubicada en la AVENIDA REVOLUCIÓN NO. 2703, de esta Ciudad, e identificada con los números de expedientes catastrales 15-001-578 y 15-001-579 (de los cuales devienen del expediente catastral 15-001-101) la cual tiene una superficie de 65,059.52 metros cuadrados, con una Construcción Total de 222,936.98 de los cuales 215,465.80 metros cuadrados son Autorizados, 1,801.84 metros cuadrados son por demoler y 9,273.02 metros cuadrados son por Ampliar.

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 Parcial, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arquitecto Rubén García Ortega, con cédula profesional 4956305, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 06-seis de Junio del 2018-dos mil dieciocho, además 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, tapias, 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.
3. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 – quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.

AX.

- B. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias en general incluida la demolición de bardas, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición Parcial) que se autorizan.
- C. 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 17 a 17 de 17), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.
- D. 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.
- E. 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.
- F. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III, 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. De 1000.00 metros cuadrados en adelante de construcción - 3 años;"... y por lo que al tratarse la presente de una construcción por ampliar de 9273.02 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.
- G. 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 IV del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.**
8. **El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.**
9. **El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.**
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 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



Handwritten initials or signature mark.

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 (horario común para locales comerciales y oficinas).
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.

H. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente *"El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . ."* De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

I. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio número DPTDU/E 380/2018, de fecha 29 de Octubre del 2018, 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 del Municipio de Monterrey.

3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, 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 del Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.
7. Los planos estructurales, al ser presentados en obra, deberán indicar la calidad de los materiales de construcción que se emplearan en la proyección de la edificación.

J. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/493/2018, de fecha 21 de Septiembre del 2018, 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, siendo lo siguiente:

1. El predio no presenta trámite de alineamiento vial.
 - a) Para la Avenida Revolución deberá respetar un ancho total de 60.00 metros, 30.00 metros a partir del eje de la avenida hacia ambos lados.
 - b) Por Arroyo Seco deberá respetar un ancho de 54.50 metros, respetando una vialidad de 15.00 metros de ancho dentro del propio predio, tomando como paramento físico el límite federal del arroyo.
 - c) Para el Río la Silla, se deberá respetar una vialidad interior de 12.00 metros de ancho tomando como paramento físico el límite federal del río.
 - d) Para la Av. Ricardo Covarrubias deberá respetar un ancho de 18.00 metros tomando como paramento fijo el límite de propiedad de los predios frente a este Desarrollo.
 - e) Para la calle Central deberá respetar un ancho de 12.00 metros tomando como paramento fijo el límite de propiedad de los predios frente a este Desarrollo.
 - f) Para la calle Ladrillera deberá respetar un ancho de 13.40 metros tomando como paramento fijo el límite de propiedad de los predios frente a este Desarrollo.
 - g) Al Norte del predio deberá respetar límites de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - h) Respetar un ochavo con radio de giro de 10.00 metros en la esquina de Av. Revolución y Ricardo Covarrubias.
 - i) Respetar un ochavo con radio de giro de 10.00 metros en la esquina de Av. Revolución y Vialidad colindante a Arroyo Seco.
 - jj) Respetar ochavos con radio de giro de 3.00 metros en la esquina de la Calle Central y Ladrillera.
 - k) Respetar ochavos con radio de giro de 3.00 metros en la esquina de la Calle Central y Ricardo Covarrubias.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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

El propietario quedará condicionado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública, y a resolver su requerimiento de cajones faltantes de acuerdo a los planes vigentes.



3. Con respecto a las áreas viales aprobadas dentro de la Licencia L-086/2014, el nuevo proyecto presenta algunas modificaciones, las cuales cumplen con la reglamentación municipal vigente, sin embargo, presenta a revisión 3,043 cajones de estacionamiento de los 3,357 cajones aprobados en la Licencia L-086/2014.

Cabe señalar que en el nivel ± 0.00 (Plano 13 de 17) y en el nivel $+3.50$ (Plano 15 de 17) se plasman 2 edificaciones (Local poniente nivel 1) y (Local sur nivel 1 y 1.5) los cuales ocupan área que fue destinada a cajones de estacionamiento dentro de la Licencia L-086/2014. Para dichas edificaciones no se presentan antecedentes.

Así mismo, el nuevo proyecto no contempla las áreas de estacionamiento autorizadas en los niveles 8.75, 10.50, 12.25, 14.00, 15.75 y 17.50 (planos 5, 6 y 7 de 21 de los planos antecedentes autorizados en la Licencia L-086/2014.

4. 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.
5. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
6. 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.
7. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.
8. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
9. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
10. Con respecto a los estacionamientos de lós multifamiliares, continúan vigentes las siguientes obligaciones:
- a. El estacionamiento del multifamiliar deberá operar totalmente independiente de los otros usos que se pretenden para el Desarrollo (Nuevo Sur). Será obligación del Desarrollador el señalar de manera clara cada uno de los cajones de estacionamiento del área Habitacional y Multifamiliar de manera que todos estos estén designados al departamento a quien pertenecen. En caso de presentar cajones de estacionamiento para visitantes, estos deberán estar debidamente señalizados para su fácil acceso.
 - b. El Proyecto resuelve su requerimiento de cajones de estacionamiento mediante una disposición de filas de cajones dispuestas de 2 en dos (tipo tándem). Dicha disposición de cajones está condicionada a cumplir con lo siguiente: Cada hilera de 2 cajones deberá ser asignada a una sola vivienda con el fin de evitar conflictos entre los vecinos del multifamiliar. Cada cajón o hilera de cajones deberá ser señalizada de manera clara ya sea mediante señalamiento vertical y/o Horizontal, señalando a qué departamento corresponde.
 - c. El área de estacionamiento destinada para el uso Residencial, Multifamiliar deberá contar con un sistema de control de accesos que funcionará con tarjetas de proximidad que tendrán registrados a los condóminos. Deberá contar con un sistema con interfón para comunicación a las oficinas de mantenimiento del Desarrollo en caso de tenerse algún contratiempo, un mal funcionamiento del sistema lector de tarjetas o de suministro de energía, con el fin de dar una respuesta inmediata y dar entrada o salida de manera manual a los usuarios. Lo anterior de conformidad con el escrito de fecha 11 de Noviembre del 2011 firmado por el Ing. Gerardo Cabada Huerta, Director de Construcción de Mira Companies, descrito en las obligaciones de la Licencia L-086/2014.
11. Para la vialidad interior que comunica a la Av. Revolución con la zona habitacional y Multifamiliar del Desarrollo, deberá respetar las secciones viales y los anchos de carril indicados en el plano de proyecto, los cuales son de 3.00 metros de ancho en tramos rectos y de 3.40 metros en la proximidad y dentro de las zonas en curva.

12. El Proyecto deberá respetar la configuración de las isletas frente a los accesos colindantes a la mencionada vialidad tal y como se aprobó en la Licencia L-593/11, ya que esta configuración proporciona una trayectoria vehicular uniforme de 2 carriles a lo largo de la Avenida. Por lo anterior, la propuesta de una rotonda circular como la que se contempla en esta nueva propuesta (ver plano 1 de 12 "Arquitectónico Conjunto Planta Baja") debe ser cambiada para que cumpla con el diseño original aprobado. Lo anterior debido a que la trayectoria que seguiría un vehículo que pase frente a una glorieta como la propuesta, ocuparía los dos carriles, lo cual podría ocasionar conflictos y hasta accidentes viales.
13. Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
14. 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.

15. Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán tener 3.00 metros de ancho por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

16. Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

17. Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
18. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.
19. Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
20. 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.
21. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá



AT.

solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

22. 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 3953/2018, dentro del dictamen LTA-000301/2018 de fecha 14 de Noviembre del 2018, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Una vez analizado el antecedente presentado dentro de los expedientes administrativos L-192/2010, L-193/2010 y L-193/2010 de fecha 21 de julio de 2010, L-498/2011 de fecha 01 de septiembre de 2011 y L-593/2011 de fecha 23 de marzo de 2012, en esta última se autorizan las Licencias de Uso de Edificación y Construcción (obra nueva) para un Conjunto Habitacional Multifamiliar, Comercial y de Servicios que alberga 124-ciento veinticuatro viviendas Tipo Departamentos, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Oficinas y Cines, y de acuerdo al Reglamento de Microzonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey en su Artículo 92 donde establece que se deberá habilitar con un árbol por cada dos cajones de estacionamiento a los usos que no sean habitacional unifamiliar y debido a que cuenta con ingresos y aprobaciones del licencias anteriores a la aprobación del Reglamento (27 de octubre de 2011) se le exime del numeral de arbolado en los cajones de estacionamiento bajo construcción; presento a usted los lineamientos en materia ambiental correspondientes al trámite de Licencias Municipales de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (ampliación) y Uso de Edificación para **Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Oficinas previamente autorizadas** del expediente administrativo **L-222/2018** de un predio ubicado en Av. Revolución No. 2703 Col. Nuevo Sur de esta ciudad, identificado con los expedientes catastrales 15-001-578 y 15-001-579. -

Durante la etapa de ampliación. -

1. El horario de las actividades de la ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento. Lo anterior mediante el uso de agua no potable y un sistema de aspersión eficiente, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular y la reducción del consumo del agua, respectivamente.

8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
10. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
11. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
12. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
13. Antes de iniciar y durante las actividades la ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
14. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la ampliación en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
15. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.



Durante la etapa de operación. -

Generales

16. En caso de que las áreas comerciales pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
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 2013 y 2025.
18. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
19. 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

20. 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.
21. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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) de 68 dB(A) siendo de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas).
22. 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.
23. 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

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

8

natural.

25. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
26. 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.
27. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
28. 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

29. En caso de contar con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
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. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
39. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

40. En caso de que el arbolado presente en el predio interfiera con el proyecto, deberá solicitar el permiso correspondiente para su retiro ante esta dependencia.
41. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 5-cinco 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI), en cuanto al arbolado en los cajones de estacionamiento, presenta copia de antecedente L-593/2011.

Imagen Urbana

42. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
43. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

L. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 180/2018, de fecha 29 de Octubre del 2018, 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:

La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico realizado por el Ing. Antonio Fuentes Cruz (Cédula 3489775) con fecha de octubre del 2018, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

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

- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.



Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción.

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

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

La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.

AF.

El Predio se encuentra con una zona de Riesgo Hidrológico Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1º Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico Oficial el 22 de marzo del año 2013), sin embargo, colinda con escurrimiento natural y el cual está marcado como zona de Riesgo Hidrológico.

M. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G 143/2018 de fecha 29 de Octubre del 2018, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

- Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en el antecedente con número de oficio No. de Oficio: COPD/G206/2011, en donde se enuncia que:

Con base en la revisión de la descripción del proyecto para el procedimiento de construcción elaborado por CARLOS E. GUTIERREZ Y ASOCIADOS SC, en el predio se realizaron 13 sondeos de penetración estándar a 25, 30, 35 y 40 m. de profundidad para definir la estratigrafía del subsuelo y estimar su resistencia, así también se realizaron 8 sondeos de muestreo selectivo con obtención de 13 muestras de tipo inalterado con tubo Shelby que fueron enviadas al laboratorio; la estratigrafía está compuesta de un relleno heterogéneo de cascajo con espesores que van desde 30 cm. hasta 2.4 m, subyaciendo se identificaron depósitos aluviales y lutita y con excepción en el sondeo 9 donde se identificó material de mala calidad llega hasta 8.4 m. Se identificó nivel de aguas freáticas a una profundidad de -10 m.

De acuerdo a los planos presentados del proyecto y el Estudio de Mecánica de Suelos y Cimentaciones elaborado por "CARLOS E. GUTIERREZ Y ASOCIADOS S.C. (con fecha de 16 de Mayo del 2011), se contempla realizar la estabilización de taludes, para lo cual proponen dos alternativas de estabilización:

- 1.- Muro Milán o Berlín troquelado hacia el interior del terreno.
- 2.- Berma- Talud a 60º grados protegida con concreto lanzado.



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

Se recomienda evitar la construcción de jardines interiores sin la colocación de membranas impermeables y drenes, para prevenir disminuir propiedades físicas del subsuelo mediante su riego.

Se deberá llevar un control de nivelaciones durante la construcción y ocupación del edificio en proyecto, implementando un banco de nivel superficial, así como puntos de referencia en bardas y postes colindantes. Estas nivelaciones se realizarán con una periodicidad no mayor a un mes de construcción y después de cada 6 meses.

La supervisión de la obra y constructora deberán estar atentos a cualquier oquedad y/o grieta u otro indicio de la probable presencia de una caverna.

Así también, en caso de proyectar cortes definitivos que quedarán así por el resto de la vida útil, deberán cubrirlos con concreto lanzado dejando ductos o drenes PVC para desalojar filtraciones de agua que disipen la presión hidrostática.

Por lo anterior, la supervisión geotécnica deberá aplicar un sistema de monitoreo (incluyendo de ser necesario, la instrumentación topográfica) para observar cualquier cambio en las propiedades del suelo del predio vecino, de las caras o frentes de los taludes y de las edificaciones colindantes.

Existen construcciones colindantes con este terreno, por lo que se deberán realizar los trabajos de excavación y construcción de muros de contención con la mayor seguridad posible, evitando que se presente un riesgo de inestabilidad en los taludes del terreno excavado y origine algún daño estructural a las construcciones existentes.

De acuerdo al plano y el proyecto presentado, se contempla la realización de sótanos, por lo que se realizarán muros de contención, los cuales deberán construirse bajo estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo las estructuras de drenaje, además de los drenes, filtros de grava y una buena impermeabilización para evitar humedad con el relleno y suelo natural, además de evitar empujes hidrostáticos.

Las excavaciones no deberán quedarse expuestas por mucho tiempo, lo anterior para evitar el intemperismo del material.

Por lo anterior, de la opción definitiva a implementar para el proyecto deberá contar con el respectivo Programa de Estabilidad de Taludes, la duración de los mismos, la acreditación de la supervisión geotécnica y posteriormente, copia de la bitácora de obra con memoria fotográfica hasta que la supervisión geotécnica garantice que los trabajos y metodologías desarrollados fueron correctos y seguros para la obra; lo anterior deberá estar disponible en el lugar de la obra, para el caso de que esta Secretaría tenga la necesidad de consultarlo y/o requerir dichos documentos.

- De acuerdo al Estudio Geológico elaborado por elaborados por LEVE, Consultoría Integral y Gestoría en Ingeniería Civil, Geología, Geotecnia, Hidrología Y Administración De Obra y realizado por el Ing. Antonio Fuentes Cruz con No. de Cédula Profesional: 3489775, el terreno se encuentra en la provincia de la Llanura Costera del Golfo Norte en la Subprovincia de Llanuras y Lomeríos, donde se realizó una visita a campo con la finalidad de identificar el tipo de material geológico que aflora en el predio ya sean consolidados (rocas) o sueltos (suelos arcillosos).

El terreno se localiza en una topografía plana.

Se determinó que la litología pertenece a un material erosionado, arrastrado y posteriormente depositado por procesos naturales, provenientes de las partes altas de los cerros de la S.M.O. que rodean al predio teniendo edades cuaternarias.

La presencia de sedimentos aluviales que se encuentran cubriendo con un gran espesor indeterminado sobre la roca, hace imposible determinar las estructuras en roca que pudieran afectar la construcción, sin embargo, los suelos altamente consolidados o suelos densos hacen posible el desplante del tipo de obra que se desea desarrollar.

Se concluye que el terreno en su estado actual presenta una un grado de susceptibilidad de bajo grado, por lo que no se supone condición de riesgos por deslizamiento.

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

- N. **Deberá respetar lo indicado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, mediante oficio DPCE-SAP-J/R-156/2018, de fecha 28 de Mayo del 2018, emitió dictamen en el cual otorga, MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCION para el establecimiento que nos ocupa, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO: Quedan vigentes todas y cada una de las obligaciones señaladas en los permisos autorizados bajo los números de expedientes administrativos L-593/2011 con número de oficio SEDUE-804/2012 de fecha 23 de Marzo del 2012, L-369/2013 con número de oficio SEDUE -3053/2012 de fecha 17 de Octubre del 2012, L-199/2013 con número de oficio SEDUE 3289/2013 de fecha 07 de Noviembre del 2013, L-526/2013 con número de oficio SEDUE

504/2014 de fecha 04 de Marzo del 2014, R-008/2014 de fecha 12 de Junio del 2014, L-086/2014 con número de oficio SEDUE 2856/2014 de fecha 21 de Noviembre del 2014, L-336/2014 de fecha 29 de enero del 2015, L-159/2015 de fecha 01- de Septiembre del 2015 y L-166/2017 de fecha 07 de noviembre del 2017.

CUARTO: 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.

QUINTO: 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.

SEXTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 3-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.

SEPTIMO: 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.

OCTAVO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el 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 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.

NOVENO: 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 de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León.


LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


LIC. ARTURO TREVIÑO MARTINEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

EAM/ gm

