



27 de Marzo de 2017
No. de Oficio: SEDUE 4709/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo I-000154-16

ACUERDO

--En Monterrey, Nuevo León, a 27-veintisiete días del mes de Marzo del año 2017-dos mil diecisiete--
--VISTO.- El expediente administrativo No. I-000154/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 18-dieciocho de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, por el C. MIGUEL ANGEL CHAPA GARZA, en su carácter de Representante/Legal de la sociedad denominada "EXCAVACIONES MACH", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, quien acredita su personalidad y la existencia legal de dicha Institución mediante la Escritura Pública Número 34,511-treinta y cuatro mil quinientos once, de fecha 13-trece de Marzo del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe de la Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisaria "C" en el Fideicomiso Irrevocable de Administración y Traslato de dominio de bien inmueble en el cual comparece la sociedad denominada BANCA AFIRME S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISION FIDUCIARIA, como fiduciaria, acreditando lo anterior, mediante la Escritura Pública Número 9,204-nueve mil doscientos cuatro, de fecha 08-ocho de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe de la Licenciada Adrián Garate Rios, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, la cual se encuentra pendiente de inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; quien comparece con el carácter ya mencionado, en relación con los inmuebles ubicados en el la CARRETERA MONTERREY-SALTILLO (HOY BOULEVARD DIAZ ORDAZ) No 310, COLONIA SANTA MARIA, en esta Ciudad, e identificado con los números de expedientes catastrales 70) 22-106-007 y 22-106-008; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las LICENCIAS DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR CON 61-SESENTA Y UN UNIDADES HABITACIONALES TIPO DEPARTAMENTO, respecto a los inmuebles antes citados, los cuales tienen una superficie de terreno 942.12 metros cuadrados y 1,319.00 metros cuadrados, que juntos conforman una superficie total de 2,261.12 metros cuadrados y un área por construir de 16,017.33 metros cuadrados, encontrándose los siguiente documentos :

[Handwritten signature]

CONSIDERANDO

- Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,
1. Mediante registro número 1472 de fecha 10 de Octubre de 1964, la Dirección de Obras Públicas del Municipio de Monterrey aprobó la construcción para una Casa Habitación.(22-106-008).
 2. Presenta copia simple de plano sellado por el Departamento de Catastro e Impuesto predial, mediante registro número 1-B-68, de fecha 05 de Junio 1967 registro la construcción de una Casa Habitación.(22-106-007)
 3. En fecha 30 de Agosto del 2001-dos mil uno, mediante número de expediente administrativo L-514/01, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autoriza la Licencia de Uso de Suelo para Vivienda Multifamiliar, con una Densidad Alta de 270 viviendas por hectárea, para el predio ubicado en el Carretera Monterrey - Saltillo S/N, Colonia Santa María en esta Ciudad, el cual se identifica con el número de expediente catastral 22-106-008, con una superficie total de 1319.00 metros cuadrados.
 4. En fecha 23 de Agosto del 2001-dos mil uno, mediante número de expediente administrativo L-443/01, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autoriza la Licencia de Uso de Suelo para Vivienda Multifamiliar, con una Densidad Alta de 270 viviendas por hectárea, para el predio ubicado en el Carretera Monterrey - Saltillo N° 310, Colonia Santa María en esta Ciudad, el cual se identifica con el número de expediente catastral 22-106-007, con una superficie total de 942.12 metros cuadrados.
 5. En fecha 11 de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo TM-000023-16, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Demolición Total para una construcción de 645.00 metros cuadrados, en el inmueble ubicado en la Carretera Monterrey-Saltillo N° 310, Colonia Santa María, Monterrey Nuevo León. Identificado con el número de expediente catastral 70) 22-106-007.
 6. En fecha 11 de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo TM-000022-16, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Demolición Total para una construcción de 695.00 metros cuadrados, en el inmueble ubicado en la Carretera Monterrey-Saltillo S/N, Colonia Santa María, Monterrey Nuevo León. Identificado con el número de expediente catastral 70) 22-106-008.

ANTECEDENTES





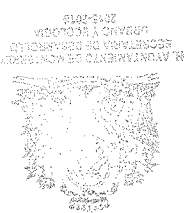
I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 Fracciones III, V y X, 226 Fracción I y II 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 Fracción I, 13, 14 Fracción I punto 1.1, Artículo 15 Fracción I, 16, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 Fracciones I a X, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 Fracción VII, 4 Fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 Fracciones I, II, y IX, 14 Fracciones I, II y VIII, 15 Fracciones I, II y IV, 16 Fracciones I, II y III, 17, 18 Fracciones I, 20, 26 Fracción III, 33, 34, 95, 96, 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 Fracción X, 93, 94 Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

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 Vivienda Multifamiliar, dentro de los expedientes administrativos L-443/01 y 514/01, mismo que fue aprobado en base al Plan de Desarrollo Urbano de Monterrey 1997-2000, y de acuerdo al Plano de Zonificación Urbana contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se localiza en un **CUI-CORREDOR URBANO INTENSO**, donde el uso de para **VIVIENDA MULTIFAMILIAR (1.3)**, se considerara como **PERMITIDO**, con una **Densidad D-11 Densidad Alta** en la que solo se permiten **270-viviendas/hectarea**, 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.- De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 12 de Julio de 2016, actualmente el inmueble se encuentra sin uso al momento de la vista de inspección, un área está usándose como estacionamiento al momento de la visita, no existe construcción, se demolió la construcción que existía. Cabe mencionar que el predio cuenta con permiso para Demolición Total registrado bajo los números de expedientes TM-000022-16 y TM-000023-16 de fecha 11 de Marzo del 2016.

CUADRO DE AREAS DEL PROYECTO			
NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2	DESCGLOSE DE AREAS
ESTACIONAMIENTO NIVEL 1	1,561.55	1,561.55	Caseta de vigilancia, escaleras, elevadores y 42-cajones de estacionamiento
ESTACIONAMIENTO NIVEL 2	1561.43	1561.43	Escaleras, elevadores y 37-cajones de estacionamiento
ESTACIONAMIENTO NIVEL 3	1561.43	1561.43	Escaleras, elevadores y 37-cajones de estacionamiento
ESTACIONAMIENTO NIVEL 4	1561.43	1561.43	Escaleras, elevadores y 37-cajones de estacionamiento
NIVEL 5	491.00	491.00	Lobby, salón de eventos, cuarto de instalaciones, baños, cancha, gimnasio y 02-departamentos (sala, comedor, cocina, 3-tres
NIVEL 6	450.01	450.01	recamaras, baños) escaleras y elevador Sala de tv, cuarto de instalaciones, 03-cuartos de triques, 02-departamentos (sala, comedor, cocina, 3-tres
NIVEL 7	450.01	450.01	(Sala, comedor, cocina, 02-recamaras, baños y sala de tv.) escaleras y elevador
NIVEL 8	450.01	450.01	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de triques, 02-departamentos (sala, comedor, cocina, 3-tres
NIVEL 9	450.01	450.01	recamaras, baño), 01-departamento(sala,comedor,cocina,02-recamaras,baños y sala de tv.) escaleras y elevador
			Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de triques, 02-departamentos (sala, comedor, cocina, 3-tres
			recamaras, baño), 01-departamentos (sala, comedor, cocina, 3-tres

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 16,017.33 metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:



				departamento(sala, comedor, cocina, 02-recamaras, baños y sala de tv.) escaleras y elevador
NIVEL 10	450.01	450.01	450.01	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de triques, 02-departamentos (sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño), 01-departamento(sala, comedor, cocina, 02-recamaras, baños y sala de tv.) escaleras y elevador
NIVEL 11	450.01	450.01	450.01	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de triques, 02-departamentos (sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño), 01-departamento(sala, comedor, cocina, 02-recamaras, baños y sala de tv.) escaleras y elevador
NIVEL 12	450.01	450.01	450.01	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de triques, 02-departamentos (sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño), 01-departamento (sala, comedor, cocina, 02-recamaras, baños y sala de tv.) escaleras y elevador
NIVEL 13	450.01	450.01	450.01	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de triques, 02-departamentos (sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño), 01-departamento(sala, comedor, cocina, 02-recamaras, baños y sala de tv.) escaleras y elevador
NIVEL 14	450.01	450.01	450.01	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de triques, 02-departamentos (sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño), 01-departamento(sala, comedor, cocina, 02-recamaras, baños y sala de tv.) escaleras y elevador
NIVEL 15	450.01	450.01	450.01	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de triques, 02-departamentos (sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño), 01-departamento(sala, comedor, cocina, 02-recamaras, baños y sala de tv.) escaleras y elevador

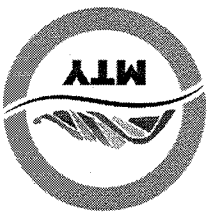


8000058

V.- En cuanto a los lineamientos urbanísticos, es importante señalar que al contar con un derecho reconocido a su favor, conforme a lo indicado en el apartado de antecedentes, continúa vigente la licencia mencionadas (L-443/01 y 514/01), y por lo tanto, también prevalecen los lineamientos, obligaciones y condiciones indicados en las mismas, resultando entonces, bajo esa tesitura el estudio de la presente solicitud, donde le fueron fijados los siguientes lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados, de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso, siendo clasificado como **CUI-CORREDOR URBANO INTENSO** y las que da cumplimiento de la siguiente manera : **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.70, CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **8.0, Área Libre de 0.30 y Área Jardinada de 0.15**; los

NIVEL	DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)	COS
NIVEL 22	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de triques, 02 - departamentos (sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño), 01 - departamento(sala,comedor,cocina,02-recamaras,baños y sala de tv.) escaleras y elevador	450.01	450.01	1.00
NIVEL 23	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de triques, 02 - departamentos (sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño), 01 - departamento(sala,comedor,cocina,02-recamaras,baños y sala de tv.) escaleras y elevador	450.01	450.01	1.00
NIVEL 24	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de triques, 02 - departamentos (sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño), 01 - departamento(sala,comedor,cocina,02-recamaras,baños y sala de tv.) escaleras y elevador	450.01	450.01	1.00
NIVEL 25	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de triques, 02 - departamentos (sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño), 01 - departamento(sala,comedor,cocina,02-recamaras,baños y sala de tv.) escaleras y elevador	450.01	450.01	1.00
NIVEL 26	Terraza cubierta, escaleras y elevadores.	280.33	280.33	1.00
TOTAL	MULTIFAMILIAR CON 61-SESENTA Y UN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO CON 153-CAJONES	16,017.33	16,017.33	16,017.33





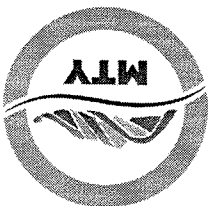
cuales, el proyecto de construcción y edificación presentado cumple con cada uno de los citados lineamientos urbanísticos, conforme a la superficie del predio, que es de **2,261.12** metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente forma: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.70** (1,582.78 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.69 (1,561.55 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **8.00** (18,088.96 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 7.08 (16,017.33 metros cuadrados); **Area Libre** de 0.30 (678.33 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.31 (699.57 metros cuadrados) y **Area Jardinada** de 0.15 (339.16 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.20 (453.28 metros cuadrados).

VI.- En cuanto a la Densidad, conforme a la autorización de Licencia de Uso de Suelo presentada, se encuentra en un **CUI-CORREDOR URBANO INTENSO** en la cual le corresponde una **D11-Densidad Alta de 270 viviendas por hectárea** o 37.03 metros cuadrados de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie de terreno de 2,261.12 metros cuadrados, resultando **61-sesenta y un viviendas las máximas permitidas, por lo que resultan factibles las 61-sesenta y un viviendas solicitadas por medio de la presente, son factibles.**

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme a los lineamientos indicados en la autorización de Licencia de Uso de Suelo presentada, en donde le fueron fijados 2-dos cajones por unidad de vivienda; y analizado el proyecto solicitado que consta de 61-sesenta y un viviendas, resultan 122-ciento veinte dos cajones de estacionamiento y el proyecto presenta 153-ciento cincuenta y tres cajones dentro del predio.

VIII.- El Solicitante acompaña Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 17 de Junio del 2016, en relación al proyecto de construcción del predio que nos ocupa y en el cual se determina que deben seguir las recomendaciones contenidas en el reporte **116-355**, para la prevención de incendios y seguridad humana de trabajadores; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

IX.- El solicitante presenta oficio No. 156/SPMARN-IA/17 de fecha 27 de Enero del 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, en donde autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental el Proyecto consistente en la construcción de un edificio que contará con 27-veintisiete niveles de los cuales 23-



veintitres serán para departamentos "Penthouse" y "Amenites", y 4-cuatro serán de estacionamiento. El edificio albergará 61-sesenta y un departamentos con 153-ciento cincuenta y tres cajones de estacionamiento en una superficie de 2,261.90-dos mil doscientos

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio 0662/2017 dentro del expediente LTA-000055/2017, de fecha 23-veintitres de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento a ubicarse en el inmueble que nos ocupa, sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VII del citado Reglamento, y de acuerdo a las características de la construcción la misma es clasificada como (4 c), que con respecto del predio ubicado en la Boulevard Diaz Ordaz (antes Carretera Monterrey-Saltillo) N° 310, de la Colonia Santa María, en el municipio de Monterrey, identificados con los números de expedientes catastrales 22-106-008 y 22-106-007, acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por la empresa MACH a través del Ingeniero Gilberto Genaro Leal Mendoza, con cédula profesional 9434563, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos, realizado en fecha Junio del 2016-dos mil dieciséis, por la empresa GEOLAB DEL NORTE,, firmado por el Ingeniero Luis Angel Sohs Quintero, Director General, con cédula profesional 8243812.
- Estudio Hidrológico-Hidráulico, realizado en fecha Mayo del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa BIOTERESA, Servicios Ambientales e Ingeniería, manifestándose como responsable el Ing. Alejandro Elizondo Castañeda, con cédula profesional número 3395518.
- Estudio de Impacto Vial, firmado por M.I., Elvia María De Anda De Alba, con cedula profesional 6602158

XII.- Acompaña escrito, mediante el cual el Ingeniero Miguel Ángel Chapa Garza, con cédula profesional 2587974, se manifiesta como Director Responsable de Obra ubicada en la Carretera Monterrey-Saltillo en la Colonia Santa María, identificado con los números de expedientes catastrales 22-106-007 y 22-106-008.



XIII.- En base en el artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

1. Mediante oficio número DPTDU/V/405/016 de fecha 02 de Agosto del 2016, emitió **Dictamen Técnico Vial y Alineamiento Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, planos y Estudio de Impacto Vial elaborado por la Ingeniero I.M. Elva María De Anda De Alba, con cedula profesional 6602158.

2. Mediante oficio número DPT/E/389/OCTUBRE/2016 de fecha 09 de Diciembre del 2016, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, el cual fue realizado conforme planos, Memoria de Calculo realizada por el Ing. Gilberto Genaro Leal Mendoza, con cedula profesional 9434563 como Asesor en Seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizado por "GEOLAB DEL NORTE", firmado por el Ing. Luis Angel Solís Quintero con cedula profesional N° 8243812, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra y asesores en seguridad estructural.

3. Mediante oficio número DPTDU/H 202/2016 de fecha 09 de Diciembre del 2016, emitió **Dictamen Técnico Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico - Hidráulico realizado por BIOTERSA, Servicios Ambientales e Ingeniería, firmado a través del Ing. Alejandro Elizondo Castañeda (Cédula N° 3395518) con fecha de realización en Mayo del 2016.

4. Mediante oficio número DPTDU/G125/2016 de fecha 07 de Julio del 2016, emitió **Dictamen Técnico Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de mecánica de Suelos elaborados por el "GEOLAB DEL NORTE" y firmado por el Ing. Luis Angel Solís Quintero con cedula profesional: 8243812.

XIV.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 último párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito de fecha 06 de Marzo del 2017, a través del cual se compromete a contar con Seguro de Responsabilidad Civil contra Terceros durante el proceso constructivo en las condiciones que establece el artículo 20 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, en el predio ubicado en Carretera Monterrey - Saltillo, en la colonia Santa María, identificado con los números de expedientes catastrales 22-106-007 y 22-106-008, en el Municipio de Monterrey N. L., firmada por el C. Miguel Angel Chapa Garza.



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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (61-SESENTA Y UN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, para el inmueble ubicado en la **CARRETERA MONTERREY-SALTILLO (ACTUALMENTE BOULEVARD DIAZ ORDAZ) N° 310 EN LA COLONIA SANTA MARIA**, en esta Ciudad, identificado con los números de expedientes catastrales **70) 22-106-007 y 22-106-008**, los cuales tienen una superficie de terreno **942.12 metros cuadrados** y **1,319.00 metros cuadrados** respectivamente y que juntos conforman una superficie total de **2,261.12 metros cuadrados** y un área por construir de **16,017.33 metros cuadrados**.

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

- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 3 al 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- B) La licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción III.- Mayor de 1000.00 metros cuadrados de construcción-03-Tres años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 16,017.33 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
 - a) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o



elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

- b) Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de Lunes a Viernes y Sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
- c) En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.

- d) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.

- e) Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
- f) El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las

- g) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción 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 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

- h) El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasiona la construcción, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

- i) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- j) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o

de podarlos.



k) Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

l) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

m) Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

n) Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores previos autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.

o) No efectuar fogatas, para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

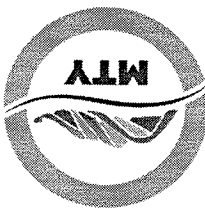
E) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado,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

F) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación de MULTIFAMILIAR (61-SESENTA Y UN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), en el predio en cuestión.



4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los 122-ciento veintidós - cajones de estacionamiento como mínimo con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros y el Proyecto presenta 153-ciento cincuenta y tres cajones, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
11. En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
12. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
- (g) Deberá dar cumplimiento a las recomendaciones indicadas por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 17 de junio del 2016, en relación al proyecto de construcción del predio que nos ocupa y en el cual se determina que deben seguir las recomendaciones contenidas en el reporte I16-355, para la prevención de incendios y seguridad humana de trabajadores; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/389/OCTUBRE/2016 de fecha 09- nueve de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colindan con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

I. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/405/2016, de fecha 02 de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría de acuerdo al Estudio de Impacto Vial firmado por la Ingeniero M.I. Elva María De Anda De Alba, y demás documentos presentados por el solicitante siendo lo siguiente:



1. El Proyecto deberá respetar el siguiente alineamiento vial de acuerdo al plan de desarrollo urbano del municipio de Monterrey 2013-2025, a la ley de desarrollo urbano del estado de Nuevo León, al Artículo 64 del reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta secretaría.

a) Para la Av. Blvd. Gustavo Diaz Ordaz se prevé un ancho total de 56.00 metros, debiendo respetar 21.00 metros a partir del eje de las vías de FFCC hacia el predio.

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

2. El predio cuenta con afectación vial por la Avenida Blvd. Gustavo Diaz Ordaz, 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 u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Avenida Blvd. Gustavo Diaz Ordaz, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

3. 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.

4. De conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros.

5. Los cajones deberán estar señalizados de manera clara indicando a que departamento corresponden con el fin de evitar que personas ajenas hagan uso de ellos, debiendo destinar al menos dos cajones para cada vivienda. De igual manera, los cajones de estacionamiento destinados a visitas deberán estar claramente señalizados.

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



7. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

8. Las rampas vehiculares que presenta el proyecto 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.

9. Las rampas vehiculares deberán permitir el paso de dos vehículos simultáneamente en direcciones opuestas. Por lo anterior queda condicionado a cumplir con los artículos 67 y 68 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

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

10. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con lettero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de acceso y en las rampas vehiculares.

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

12. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

13. El acceso vehicular al estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se propone de doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

Handwritten signature and initials.

J. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G125/2016, de fecha 07-diciembre de julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

- 18. 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.
- 17. El Desarrollador queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
- 16. Deberá realizar los trámites respectivos para el tránsito de vehículos de carga ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad antes de iniciar construcción alguna.
- 15. 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 ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona circundante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

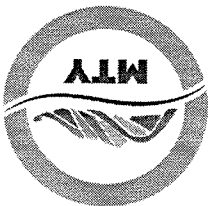
Artículo 89. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.

Artículo 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento este controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

Artículo 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 y salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

14. El Desarrollo no deberá disponer de barreras para el control de accesos, ya que su diseño no cuenta con la distancia mínima requerida para este fin, de acuerdo a lo señalado en los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.





- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural y de los Laboratorios que realizaron los Estudios para verificar las profundidades de excavación, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- En todo momento deberá evitarse construir o cimentar sobre material de relleno o escombros con condiciones inestables o de baja resistencia así como evitar sobrecargas en el terreno o exceder las recomendaciones del diseño estructural de la construcción.
- Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
- Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.
- En caso de requerir rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garantizarán la estabilidad del inmueble.
- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
- La supervisión geotécnica deberá vigilar las excavaciones, particularmente en las partes adyacentes a construcciones existentes y vitalidades, para evitar alterar su estabilidad y afectar negativamente las estructuras, derivados de la falta de presión y confinamiento al remover material e inestabilidad de talud por pendientes pronunciadas y sobrecargas en la corona.
- Se deberá tener especial cuidado con el apuntalamiento adecuado de la excavación proporcionando un área segura a los trabajadores y a las edificaciones colindantes. Las estructuras de retención se deberán diseñar de igual manera para los empujes críticos creados por la masa de suelo, tomando en cuenta la posible injerencia del nivel freático, cuando se requiera.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
- Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de Mecánica de Suelos.

K. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 202/2016 de fecha 09 de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al Estudio Hidrológico 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:

Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico - Hidráulico elaboradas por BIOTERSA Servicios Ambientales e Ingenieria S.A. de C.V. a través del Ing. Alejandro Elizondo Castañeda (Cédula N° 3395518), esto con el fin de no ocasionar daños al entorno que lo rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

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

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

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

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

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



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

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, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.

Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca.

El predio se encuentra en zona de Riesgo Hidrológico Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo De para el Estado de Nuevo León 1º Etapa) y a fin de garantizar la seguridad y buen funcionamiento del inmueble deberá seguir las recomendaciones del Estudio Hidrológico-Hidráulico presentado.

L. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio 0662/2017 dentro del expediente, LTA-000055/2017, de fecha 23 - veintitres de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

Palacio Municipal de Monterrey
Caragaza
Monterrey, N.L. / C.P. 64000

M. S. J.

- de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
- 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.
 - 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.
 - Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
 - Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
 - Deberá minimizar las emisiones de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
 - 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.
 - 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.

Durante la etapa de construcción.-

1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.

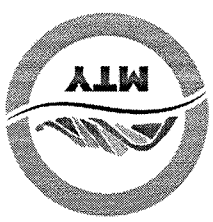
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.

4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.

5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.

6. La explotación de depósitos de 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 minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.

8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.

9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.

10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.

11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.

12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.mty.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.

13. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje 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.-

15. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "MILAN" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 156/SPMARN-IA/17).

16. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "MILAN".

17. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

18. 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

19. 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.

20. 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 zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.

21. En caso de utilizar bocinas, megáfonos 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.

22. 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

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

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

25. 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.

26. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasas y aceite.

27. 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

28. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

18



- 31. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 32. 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

- 33. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 34. 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.

- 35. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 36. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 37. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 38. Deberá respetar el arbolado presente en el predio, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
- 39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 12-doce árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, (siendo la cantidad de 78-setenta y ocho árboles) y debido a que los cajones estarán construcción, deberá reponer 78 árboles encinos a vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición por mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

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



establecimiento.

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

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

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

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

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

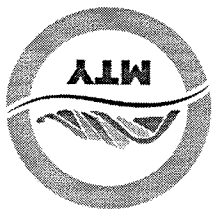
0000068

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notificarse personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firman los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

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

SCS / AEDC / gma



CUIDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



000012