



30 de Marzo del 2017
No. de Oficio: SEDUE 4759/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000296-16

ACUERDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de Marzo del año 2017-dos mil diecisiete-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-000296/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 21-veintuno de Junio del año 2016-dos mil dieciséis, por el **C. Fernando Elizondo González**, en su carácter de Representante Legal de la sociedad denominada "SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT", quien al actuar como fiduciario dentro del fideicomiso identificado en sus registros bajo el número 1451027179, adquiere el inmueble ubicado en la **AVENIDA FRANCISCO GARZA SADA S/N, DE LA COLONIA DEPORTIVO OBISPADO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 11-270-001, mediante el cual solicita las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (Demolición Total y Obra Nueva) y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (27-VEINTISIETE UNIDADES DE VIVIENDA), 14-CATORCE LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDAS DE ESPECIALIDADES, 09-NOVEVE OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 04-CUATRO RESTAURANTES**, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con superficie de 2,825.48 metros cuadrados, con una construcción por demoler de 1,440.00 metros cuadrados y una área por construir de 13,542.28 metros cuadrados; a lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

1. Escritura Pública número 35,719-treinta y cinco mil setecientos diecinueve, de fecha 11-once de Noviembre del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 24-veinticuatro, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la cual contiene el Contrato de Compra venta de Inmueble, a favor de la sociedad denominada "SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT", en su carácter de Institución fiduciaria y como la parte adquiriente, con la comparcencia y conformidad de "BURO DE VALOR AGREGADO S.A.P.I. DE C.V.", de un predio identificado con el número de expediente catastral 11-270-001.
2. Escritura Pública número 35,125-treinta y cinco mil ciento veinte cinco, de fecha 28-veintiocho de Septiembre del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 24-veinticuatro, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la cual contiene el Contrato de fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollo Inmobiliario, en el que se afectan y



entregan en propiedad fiduciaria a favor de la sociedad denominada "SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT", los bienes identificados con los expedientes catastrales 11-270-023, 11-270-003, así como también el predio identificado como predio principal, con una superficie de 1,820.62 metros cuadrados, cuya adquisición y en incremento del patrimonio del fideicomiso se efectúa en un acto posterior a la firma de este contrato, así mismo, la fiduciaria permite la posesión derivada de los inmuebles al "FIDEICOMITENTE C" (BURO DE VALOR AGREGADO S.A.P.I. DE C.V.), para que en cumplimiento de su obligación como desarrollador y promotor del proyecto, realice directamente o a través de terceros que al efecto se contraten, las obras y construcciones que se requieran para el desarrollo del proyecto.

3. Rectificación de Medidas de fecha 26-veintiseis de Abril del 2016-dos mil dieciséis, de los siguientes (03-tres) bienes inmuebles:

➤ Inmueble identificado con el número de expediente catastral 11-270-001, del cual se desprende que la superficie real del inmueble es de 1,820.62 metros cuadrados, ratificada en su contenido ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 24-veinticuatro, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, tomando razón de la misma en el Libro para el Control de Actas Fuera de Protocolo, bajo el número 71,538-setenta y un mil quinientos treinta y ocho de fecha 09-nueve de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, ratificación que fue inscrita ante el Primer Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2535, Volumen 115, Libro 51, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, en fecha 28-veintiocho de Abril del 2016-dos mil dieciséis.

➤ Inmueble identificado con el número de expediente catastral 11-270-003, del cual se desprende que la superficie real del inmueble es de 509.40 metros cuadrados, ratificada en su contenido ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 24-veinticuatro, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, tomando razón de la misma en el Libro para el Control de Actas Fuera de Protocolo, bajo el número 73,026-setenta y tres mil veintiseis de fecha 05-cinco de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, ratificación que fue inscrita ante el Primer Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2891, Volumen 115, Libro 58, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, en fecha 18-dieciocho de Mayo del 2016-dos mil dieciséis.

➤ Inmueble identificado con el número de expediente catastral 11-270-023, del cual se desprende que la superficie real del inmueble es de 495.46 metros cuadrados, ratificada en su contenido ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 24-veinticuatro, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, tomando razón de la misma en el Libro para el Control de Actas Fuera de



Protocolo, bajo el número 73,025-setenta y tres mil veinticinco de fecha 05-cinco de Mayo del 2016-dos mil dieciséis; rectificación que fue inscrita ante el Primer Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2892, Volumen 115, Libro 58, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, en fecha 18-dieciocho de Mayo del 2016-dos mil dieciséis.

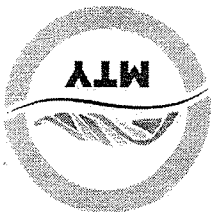
4. Escritura Pública número 34,629-treinta y cuatro mil seiscientos veinte nueve, de fecha 26-veintiséis de Agosto del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 24-veinticuatro, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; mediante la cual se constituye la sociedad denominada "BURO DE VALOR AGREGADO S.A.P.I. DE C.V." y en la que se designan como administradores de la sociedad a Fernando Elizondo González y David Probert Canseco, quienes gozan de las facultades para ejercer Poder General para Actos de Administración, entre otros.

5. Escrito de fecha 18-dieciocho de Julio del año 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual se otorgan poderes a los señores Fernando Elizondo González y David Probert Canseco; para que lo ejercen de manera conjunta o separada, poder amplio, cumplido y bastante para que en y representación de "SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT", como fiduciario del fideicomiso No. 1451027179, puedan firmar y tramitar la obtención de las Licencias de Demolición, Fusión de lotes, Uso de Suelo, Uso de Edificación y permiso de construcción, así como Régimen de Condominio para un Conjunto Habitacional, Comercial y de Servicios y Oficinas, que se ubican en los lotes 001, 003 y 023, cuyos números de expedientes catastrales son 11-270-001, 11-270-003 y 11-270-023, ubicados en las calles Francisco G. Sada, Jose Calderon y Loma Blanca, debidamente ratificado en su contenido ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 24-veinticuatro, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; tomando razón de la misma en el Libro para el Control de Actas Fuera de Protocolo, bajo el número 74,831-setenta y cuatro mil ochocientos treinta y uno de fecha 22-veintidós de Julio del 2016-dos mil dieciséis; encontrándose los siguientes:

ANTECEDENTES

1. La Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, aprobó mediante plano de fecha 03-tres de Mayo de 1996-mil novecientos noventa y seis y No. de registro 1143, el Uso para Tienda e Identificación y Auto Car, en el predio ubicado en calle José Calderón, en la Colonia Chevera e identificado con el número de expediente catastral 11-270-001, con una construcción total aprobada de 204.00 metros cuadrados, en una superficie de 2,103.59 metros cuadrados.

2. Mediante No. de Oficio 2202/SEDFE/2016, de fecha 26-veintiséis de Julio del 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo S-084/2016, la Secretaría de Desarrollo Urbano y



Ecología, del municipio de Monterrey, aprueba la **Fusión** en 01-una porción de los predios identificados con los expedientes catastrales 11-270-001, con 1,820.62 m2 de superficie, el predio identificado con el expediente catastral 11-270-003 con 509.40 m2 de superficie y el predio identificado con el expediente catastral 11-270-023 con 495.46 m2 de superficie, para formar un lote con una **superficie de 2,825.48** metros cuadrados, colindante a las calles Francisco Garza Sada, Jose Calderón y Loma Blanca, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Obispado, del Municipio de Monterrey, N. L., e inscrita ante el Primer Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito del Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el número 6565, Volumen 115, Libro 132, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, en fecha 31-treinta y uno de Octubre del 2016-dos mil dieciséis.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I y II, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso d), 11, 12 fracción I, II y III, 13, 14 fracción I punto 1.1, fracción II punto 2.2, y fracción III puntos 3.4 y 3.9, 15 fracción I y II, 16, 19 fracción II, III y IV, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 64, 66, 67, 69, 102, 103, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV, y 169 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, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I y IV, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del



Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los predios en cuestión se encuentran en la **DELEGACION CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, en una zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, donde considerando dicha zona se enlistan los giros solicitados, siendo los siguientes:

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
1.1 Vivienda		
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)		Permitido
2.2 Tiendas de Especialidades		
2.2.1 Accesorios y Regalos		Permitido
2.2.2 Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea Blanca (domésticos y de oficinas)		Permitido
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos		Permitido
2.2.4 Artículos deportivos		Permitido
2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio		Condicionado
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos		Permitido
2.2.7 Dulcerías		Permitido
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas		Permitido
2.2.9 Flores y Arreglos florales		Permitido
2.2.10 Joyerías y Relojerías		Permitido
2.2.11 Juguetes y Bicicletas		Permitido
2.2.12 Librerías, Revistas y Papelerías		Permitido
2.2.13 Marcos y molduras, Espejos y Lunas		Permitido
2.2.14 Mercaderías		Permitido
2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos		Condicionado
2.2.16 Ópticas		Permitido
2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado, Telas Alfombras y Cortinas		Permitido
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros		Condicionado
2.2.19 Venta de agua purificada		Permitido
2.2.20 Viveros		Condicionado
3.4 Alimentos y bebidas		
3.4.5 Restaurantes		Condicionado
3.9 Administración Privada		
3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas		Permitido



III.- Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "**ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I. PERMITIDOS O PREDOMINANTES:** los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje; **II.- CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantemente presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...."

IV.- Aunado a lo anterior, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cinuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energía (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de **Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI)** y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de



Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”

V.- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme a dicho Plan, los usos solicitados de **Tiendas de Especialidades** (Artículos médicos y de laboratorio, Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, Viveros) y **Restaurantes**, son considerados como condicionados y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como **GBI-Corredor de Bajo Impacto**, por lo tanto le son aplicables únicamente los Requerimientos II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II**- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 4101/2016 y número de expediente administrativo LTA-000497/2016, de fecha 17-diciembre de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución. **Requerimiento III**- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, con oficio número DPTDU/V/406/2016 de fecha 02-dos de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, considerando la información y plano de proyecto presentados por el solicitante, señalando además ciertas recomendaciones y obligaciones, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV**- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, emitió escrito de fecha 03-tres de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número 176-261, para los giros de Multifamiliar con locales comerciales, oficinas, restaurantes y estacionamiento, mediante el cual señala recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana, que se deberán implementar en los inmuebles ubicados en la Avenida Francisco Garza Sada No. 2940 entre Virgilio Garza y Calderón, Colonia Deportiva Obispado, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificados con los números de expedientes catastrales 11-270-001, 11-270-003 y 11-270-023, los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 13,542.28 metros cuadrados distribuidos de la siguiente manera:

Área	Por Construir	Por Demoler	Totales	Distribución de áreas
Sótano 02	2,169.88 m2	-----	2,169.88 m2	Estacionamiento techado con capacidad para 55 autos. Área de instalaciones, cuarto de bombas y equipo, elevadores y escaleras.
Sótano 03	2,169.88 m2	-----	2,169.88 m2	Estacionamiento techado con capacidad para 55 autos. Área de instalaciones, cisterna, elevadores y escaleras.

VII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie de 2,821.49 metros cuadrados (que resultan de restar 2,825.48 metros cuadrados de superficie menos 4.05 metros cuadrados de ochavo), mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COF** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (2,257.19 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 2.49 (7,032.64 metros cuadrados) tomando en cuenta lo establecido en el Artículo 36 de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica que "Para calcular el CUS no se contabilizaran los estacionamientos subterráneos", por lo tanto, de la construcción total de 13,542.28 metros cuadrados, se descontaron 6,509.64 metros cuadrados que corresponden al estacionamiento subterráneo, resultando los 7,032.64 metros cuadrados citados; **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 (282.15 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.17 (466.56 metros cuadrados); y **Area Libre** de 0.20 (564.30 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.20 (566.60 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 08-ochos Niveles, y el proyecto presenta 08-ochos niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta en planta baja una altura de 5.00 metros, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto

Sótano 01	2,169.88 m2	-----	2,169.88 m2	Estacionamiento techado con capacidad para 55 autos. Área de instalaciones, área de mantenimiento, elevadores y escaleras.
Planta baja	1,302.68 m2	1,125.00 m2	1,302.68 m2	Estacionamiento con capacidad para 28 autos (6 techados y 22 sin techar). 9 Locales Comerciales, Hall, elevadores y escaleras.
2 Nivel	1,205.53 m2	315.00 m2	1,205.53 m2	5 Locales Comerciales y 4 restaurantes, elevadores y escaleras.
3 Nivel	1,324.98 m2	-----	1,324.98 m2	9 Oficinas Administrativas, pasillo, terraza, elevadores y escaleras.
4 Nivel	628.53 m2	-----	628.53 m2	5 Unidades de vivienda tipo departamento, área administrativa, pasillo, elevadores y escaleras.
5 Nivel	633.96 m2	-----	633.96 m2	6 Unidades de vivienda tipo departamento, pasillo, elevadores y escaleras.
6 Nivel	633.96 m2	-----	633.96 m2	6 Unidades de vivienda tipo departamento, pasillo, elevadores y escaleras.
7 Nivel	633.96 m2	-----	633.96 m2	6 Unidades de vivienda tipo departamento, pasillo, elevadores y escaleras.
8 Nivel	628.80 m2	-----	628.80 m2	4 Unidades de vivienda (2 tipo departamento, 2 tipo Pent-house), pasillo, elevadores y escaleras.
Azotea	40.24 m2	-----	40.24 m2	Cubos de instalaciones (elevadores y escaleras).
Total	13,542.28 m2	1,440.00 m2	13,542.28 m2	



XI.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, emitió escrito de fecha 03-tres de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número 116-261, para los giros de Multifamiliar con locales comerciales, oficinas, restaurantes y estacionamiento, mediante el cual señala recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana, que se deberán implementar en los inmuebles ubicados en la Avenida Francisco Garza Sada No. 2940 entre Virgilio Garza y Calderón, Colonia Deportivo Obispado, en este municipio de

X.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 07-siete de Julio del 2016-dos mil dieciséis, se observó que el inmueble se encuentra sin uso al momento de la visita de inspección, estando desocupado. Existen construcciones que se demolerán en su totalidad, para desplantar el nuevo proyecto.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		UNIDAD	CANTIDAD	PROYECTO	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UNIDAD					
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	2.3	VIVIENDA	27	62 CAJONES			SI cumple
LOCALS COMERCIALES TIPO TIENDAS DE ESPECIALIDADES	1 C/25	M2	1551.85 M2	62 CAJONES			
RESTAURANTES	1 C/10	M2	257.14 M2	26 CAJONES			
OFICINAS ADMINISTRATIVAS	1 C/30	M2	865.19 M2	29 CAJONES			
			Total = 179 CAJONES				

IX.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispado, de acuerdo a lo siguiente:

VIII.- Que en base al Cuadro No. 21 contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se establece que a la Zona Clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, le corresponde una Densidad Habitacional de **95 viviendas por hectárea**. Ahora bien de acuerdo a la superficie del predio de 2,825.48 metros cuadrados, esta densidad le permite construir hasta 27-veintisiete viviendas como máximo (105.26 metros cuadrados por vivienda), por lo que no deberá incrementar el número de viviendas aquí señaladas, toda vez que es el máximo permitido de acuerdo a la densidad habitacional anteriormente señalada.

del proyecto presentado, considerando que no excede la altura máxima permitida en esa zona. emitirá la Secretaría, por lo anterior, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 642/17, de fecha 07-siete de Febrero del 2017-dos mil dieciséis, indica que es factible autorizar una altura de 5.00 metros en planta baja de acuerdo al plano





Monterrey, Nuevo León, e identificados con los números de expedientes catastrales 11-270-001, 11-270-003 y 11-270-023, los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XIII.- El interesado acompaña oficio número 184/SDU/16 de fecha 21-veintuno de Diciembre del 2016- dos mil dieciséis, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual, una vez analizada y evaluada la documentación allegada respecto del expediente administrativo número 27/SDU-CTGH/16 referente a los predios con número de expediente catastral 11-270-001, 11-270-003 y 11-270-023, en el cual se solicita la licencia Municipal de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Demolición total y Obra Nueva) para uso de Locales Comerciales Tipo Tiendas de Especialidades, Oficinas Administrativas, Restaurantes y Multifamiliar (27 unidades de vivienda tipo departamento); el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido en el Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en fecha 22-veintidós de Marzo del 2013-dos mil trece, **emite las medidas de mitigación**, las cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XIII.- El interesado acompaña oficio número 1272/SPMARN-IA/16 de fecha 07-siete de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO consistente en la preparación del sitio, construcción y operación de una Torres de Usos Mixtos, sobre un predio compuesto de tres polígonos y con superficie total de 2,825.5 metros cuadrados, a ubicarse en la Avenida Francisco Garza Sada, Colonia Deportivo Obispaño, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y el cual **está sujeto a cumplir con los lineamientos y/u obligaciones en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutive aportado en su momento por el interesado.**

XIV.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 4101/2016 y número de expediente administrativo LTA-000497/2016, de fecha 17-dieciséis de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XV.- Además presenta Lineamientos Ecológicos para el permiso de Desmonte, otorgados por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, bajo el Expediente PDE-000494-16, Oficio No: 1675/16-



DIEC-SEDUE, de fecha 03-tres de junio del 2016-dos mil dieciséis y notificado al interesado el día 20-veinte de junio del 2016-dos mil dieciséis, en dichos lineamientos se establece que deberá reponer al municipio de Monterrey, por la biomasa de 01-un moro, 03-tres fresnos, 08-ocho troenos, 12-doce leucaenas y 01- una palma washingtonia, la cantidad de 171-ciento setenta y un árbol(es) nativo(s) de la(s) siguiente(s) especie(s): Encino. Deberá ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Los cuales fueron debidamente compensados de acuerdo a la Factura A9223, de fecha 08-ocho de junio del 2016-dos mil dieciséis, emitida por el vivero denominado "VIVEROS Y PASTOS ALLENDE, S. DE R. L."

XVI.- Que por oficio número 139.003.03.455/16 de fecha 08-ocho de junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del expediente número 16.139.24S.711.5.104/2016, por la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en respuesta a la solicitud de lineamientos ambientales que presentara el C. Fernando Elizondo González, Representante legal de la sociedad denominada "BURO DE VALOR AGREGADO, S.A.P.I. DE C.V.", para un predio con superficie de 3,028.37 metros cuadrados, ubicado en la Colonia Deportivo Obispado (Chepevera) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, le informa lo siguiente: "...En caso de que el proyecto se encuentre en alguno de los supuestos Normativos de la LGDFS y su Reglamento y de conformidad con los artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5 inciso O) Fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 16, 18, 19, 26, y 32 bis y las fracciones I, III y XXXIX de la ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 32 fracción VI, 40 fracción IX inciso c. del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 117, 118, 142 y 143 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 120 y 121 de su Reglamento (publicado en el DOF el 21 de febrero del 2005), la promovente requiere presentar ante el Espacio Ciudadano (ECC) de esta Delegación Federal de manera previa, el trámite: SEMARNAT-04-002-A, correspondiente a la recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular; Modalidad A: No incluye Actividad Altamente Riesgosa (Guía Sector Cambio Uso de Suelo o Proyectos Agropecuarios), en cumplimiento a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y para remover vegetación nativa el trámite: FF-SEMARNAT-030 correspondiente a la Solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales (Estudio Técnico Justificativo), en cumplimiento a la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, conforme a lo siguiente: "...

"...En caso de no estar en los supuestos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5º inciso O) Fracción I de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental la promovente no requiere presentar la solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo ni la Manifestación de Impacto Ambiental..."



Atento a lo anterior, el interesado presenta escrito con fecha 21-veintuno de Abril del 2016-dos mil dieciséis, recibido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en fecha 22-veintidós de Abril del 2016-dos mil dieciséis, por medio del cual manifiesta los siguientes: "...se encuentra en una zona impactada desde hace más de 40 años por el desarrollo de fraccionamientos habitacionales en la zona, de conformidad al Plan Parcial de Desarrollo Urbano del municipio de Monterrey, donde establece que la vocación del suelo en el predio de mi propiedad es de Servicios y Comercio, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025... De conformidad la información registrada en el Mapa Digital de México, la Carta de Uso de Suelo y Vegetación, Serie V, establece como NO APLICABLE, la presencia de vegetación forestal en el predio en referencia... El predio de referencia acrece de vegetación forestal definida en el artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y no presenta vegetación...". Por lo cual queda bajo su estricta responsabilidad, que en caso de que existan por cumplir lineamientos y obligaciones en términos que en materia ambiental, es dicha dependencia federal la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal.

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

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, de fecha Abril del 2016-dos mil dieciséis, realizado por el Ingeniero Federico M. Garza Martínez, con cédula profesional 363528, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha Abril del 2016-dos mil dieciséis anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 03-dos de Diciembre del 2015-dos mil quinientos, realizado por la empresa "ESTUDIOS GEOTÉCNICOS Y DE MATERIALES, S.A. DE C.V." firmado por el Ingeniero Arturo Adrián Cervantes Saucedo, con cédula profesional 4846875, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Reconocimiento Geológico de fecha Marzo del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "GEOTECNIA DE MONTERREY", a través del Ing. Jorge Sanvicente Sanchez con cédula profesional 1114748, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Estabilidad de Taludes, de fecha Julio del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa denominada "CONSULTORIA DE GEOCIENCIAS" a través del Ing. Rogelio Chávez Sánchez con cédula profesional 2346875.
- Estudio Hidrológico e Hidráulico Tipo Conceptual, de fecha 06-seis de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "GRUPO PIHHS", Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial, firmado por el Ingeniero Ricardo Vázquez Esparza, con cédula profesional 1886060, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.



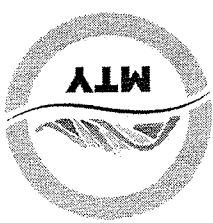
- Estudio Hidrológico e Hidráulico Tipo Conceptual, de fecha 17-dieciséis de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "GRUPO PIHHS", Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial, firmado por el Ingeniero Ricardo Vázquez Esparza, con cédula profesional 1886060, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Impacto Vial de fecha Marzo del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa VARGAS TORRES Y ASOCIADOS S.A. DE C.V., firmado por el Ingeniero Sergio Joel Vargas Lopez con cédula profesional 83364, quien se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

XVIII.- Acompaña escrito de fecha 13-trece de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Arq. Jorge Alberto Legoff Sosa, con cédula profesional 184869, se manifiesta como Director Responsable de la Obra del proyecto a realizarse en las calles Francisco Garza Sada, Jose Calderon y Loma Blanca, de la Colonia Deportivo Obispado de este Municipio de Monterrey, e identificados con los expedientes catastrales 11-270-001, 11-270-003 y 11-270-023.

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

- Mediante oficio número DPT/E/221/JULIO/2016 de fecha 27-veintisiete de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número DPTDU/V/406/2016 de fecha 02-dos de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Sergio Joel Vargas Lopez, presentados por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

- Mediante oficio No. DPTDU/H 159/2016 de fecha 19-diecinove de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el Estudio Hidrológico e Hidráulico Tipo Conceptual, de fecha 17-dieciséis de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "GRUPO PIHHS", Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial, firmado por el Ingeniero Ricardo Vázquez Esparza, con cédula profesional



1886060, condicionado a garantizar la operacionabilidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.

Mediante oficio número DPTDU/G148/2016 de fecha 19-diciembre de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Estudio de Reconocimiento Geológico de fecha Marzo del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "GEOTECNIA DE MONTERREY", a través del Ing. Jorge Sanvicente Sanchez con cedula profesional 1114748, Estudio de Estabilidad de Taludes, de fecha Julio del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa denominada "CONSULTORIA DE GEOCIENCIAS" a través del Ing. Rogelio Chávez Sanchez con cedula profesional 2346875 y al Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 03-tres de Diciembre del 2015-dos mil quince, realizado por la empresa "ESTUDIOS GEOTECNICOS Y DE MATERIALES, S.A. DE C.V." firmado por el Ingeniero Adrián Cervantes Saucedo; otorgando el visto bueno a dichos estudios, condicionándolo al cumplimiento de las observaciones, obligaciones y lineamientos considerados en el cuerpo del citado dictamen, con el fin de garantizar la operacionabilidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los estudios presentados.

XX.- En fecha 05-cinco de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto de los predios ubicados en la Avenida Francisco G. Sada entre las calles Loma Blanca y Calderón, de la Colonia Deportivo Obispado de este Municipio, identificados con los números de expedientes catastrales 11-270-001, 11-270-003 y 11-270-023, en los cuales se señala que en los estudios de viabilidad SI se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio (Solo en ochavo), sin embargo deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras del predio.

XXI.- El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7, 8, 9 y 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, anexan lo siguiente:
1. Programa de Demolición de fecha 10-diez de Marzo del 2017-dos mil dieciséis, signado por el Director Responsable de la Obra, Arq. Jorge Alberto Legoff Sosa, con cédula profesional 184869, en relación al inmueble que nos ocupa.
2. Escrito de fecha 21-veintuno de Junio del 2016-dos mil dieciséis, signado por el Director Responsable de la Obra, Arq. Jorge Alberto Legoff Sosa, con cédula profesional 184869, mediante el cual manifiesta su responsabilidad sobre la ejecución de la demolición total de la Construcción existente en el inmueble que nos ocupa.

3. La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, emitió escrito de fecha 03-tres de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número 116-261d, para la Demolición Total, mediante el cual señala recomendaciones, que se deberán implementar en los inmuebles ubicados en la Avenida Francisco Garza Sada No. 2940 entre Virgilio Garza y Calderón, Colonia Deportivo Obispado, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificados con los números de expedientes catastrales 11-270-001, 11-270-003 y 11-270-023,



4. Póliza número 1611230002871, de fecha 10-diez de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitida por SEGUROS INBURSA S.A., misma que tiene una vigencia desde las 12:00 horas del día 01-uno de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, hasta las 12:00 horas del día 01-uno de Agosto del 2017-dos mil diecisiete.

XXII.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña Póliza número 1611230002871, de fecha 10-diez de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitida por SEGUROS INBURSA S.A., misma que tiene una vigencia desde las 12:00 horas del día 01-uno de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, hasta las 12:00 horas del día 01-uno de Agosto del 2017-dos mil diecisiete.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (Demolición Total y Obra Nueva) y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (27-VEINTISIETE UNIDADES DE VIVIENDA), 14-CATORCE LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDAS DE ESPECIALIDADES, 09- NUEVE OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 04-CUATRO RESTAURANTES, en el predio identificado con el número de expediente catastral 11-270-001, ubicado en la AVENIDA FRANCISCO GARZA SADA S/N, DE LA COLONIA DEPORTIVO OBISPADO de esta Ciudad, el cual cuenta con superficie de 2,825.48 metros cuadrados, con una construcción por demoler de 1,440.00 metros cuadrados y una área por construir de 13,542.28 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) Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arquitecto Jorge Alberto Legoff Sosa, con cédula profesional 184869, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 21-veintuno de Junio del 2016-dos mil dieciséis, además de considerar lo siguiente:

a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.



- b. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acondicionamientos, tapiales, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- c. 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.
- d. Deberá respetar las recomendaciones señaladas por La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, emitidas mediante escrito de fecha 03-tres de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número 116-261d, para la Demolición Total.

- 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 de demolición 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, toda vez que se trata de la **DEMOLICIÓN DE 1,440.00 metros cuadrados**, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición) que se autorizan.
- C) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 13 al 13 de 13), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- 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 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) 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 metros cuadrados de construcción-03-Tres años." Por lo anterior, al tratarse de una construcción (Obra Nueva) de 13,542.28 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.



F) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

a) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

b) En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.

d) Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.

e) El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.

f) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

g) El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.



h) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apege estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
 i) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
 j) Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

k) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
 l) Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

m) Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
 n) No efectuar fogatas, para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

g) 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 por separado, deberán facilitar a la Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, donde el profesionalista dará fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . .”* De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

h) En cuanto al Uso de Edificación, deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
 1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto. (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento.
 2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber



3. Deberá de respetar el uso de edificación para los giros de **HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (27-VEINTISIETE UNIDADES DE VIVIENDA), 14-CATORCE LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDAS DE ESPECIALIDADES, 09- NUEVE OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 04-CUATRO RESTAURANTES**, en el predio en cuestión.

4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los 179-ciento setenta y nueve cajones de estacionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas discapacitadas, 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.

1) Deberá cumplir con las recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana emitidas por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante escrito de fecha 03-tres de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número 116-261, para los giros de Multifamiliar con locales comerciales, oficinas, restaurantes y estacionamiento, en los inmuebles ubicados en la Avenida Francisco Garza Sada No. 2940 entre Virgilio Garza y Calderón, Colonia Deportivo Obispado, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificados con los números de expedientes catastrales 11-270-001, 11-270-003 y 11-



270-023, y los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

)) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/221/JULIO/2016 de fecha 27-veintisiete de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.

2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.

4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.

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.



7. Según Estudio de Estabilidad de Taludes realizado en fecha Julio del 2016, por el Ingeniero Geólogo Rogelio Chávez Sánchez con Cédula Profesional No. 2346875, recomendada dos propuestas de estabilización, una de ellas es usar bermas durante la excavación y concreto lanzado con malla de triple torsión y la otra alternativa sería anclar los taludes mediante torones de acero, zapatas y concreto lanzado sobre malla de triple torsión, los cuales son temporales. Cabe aclarar que en el apartado 6 de Aclaraciones y Recomendaciones, sería a base de bermas y de un buen drenaje superficial que evite acumulaciones e infiltraciones de agua. Revisar bien a detalle las aclaraciones y recomendaciones de este estudio, ya que el inciso "h)" indica que "es importante que al pie del talud no se acumule agua de cualquier destino, si no este con el tiempo se debilita y fallará el pie del talud y por lo tanto fallará todo el talud." Ahora el inciso "i)" especifica que "en los sondeos exploratorios no se detectaron bolsas o depósitos de gravas (sin empaque de suelo), es importante considerar que si al momento del corte se detecta algún depósito de este material, será necesario detener el corte y revisar el espesor del mismo, para determinar el procedimiento más seguro para continuar con el corte, ya que si se excava este material puede desconcharse y descalzar el pie de la excavación, con lo que inducirá a fallar al talud a partir de este nivel." En el dado caso de que se encuentre este tipo de depósitos de gravas, deberá presentar la otra propuesta, por lo que se condiciona a presentar nueva propuesta en el supuesto caso de que existan los depósitos mencionados anteriormente y si esta nueva propuesta es a base de anclaje en las zonas donde la proyección horizontal de los anclajes exceda los linderos.
8. El Artículo 134, Capítulo X de la Ocupación de las Vías Públicas del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L., determina que se requiere autorización expresa de la Secretaría de Servicios Públicos para realizar en la Vía Pública la ocupación parcial o total del subsuelo.
9. Además de que la Licencia de Construcción sólo permite el desarrollo en el predio donde el solicitante acredite como Propietario con base en el Artículo 288 Fracción I, Capítulo Cuarto de las Licencias de Uso de Suelo, de Construcción y Edificación, Sección Segunda de la Licencia de Construcción de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- K) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/406/2016 de fecha 02-dos de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**
- 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. Francisco Garza Sada se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

escrituras.

b) Para la Calle Calderón se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

c) Para la Calle Loma Blanca se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

d) En la esquina formada por la intersección de la calle Francisco Garza Sada y Calderón, se

deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo)

2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

3. De acuerdo al 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, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Así mismo, se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

4. Los cajones de estacionamiento destinados al Multifamiliar y a las oficinas deberán estar señalizados de manera clara indicando a que departamento u oficina corresponden con el fin de evitar que personas ajenas hagan uso de ellos, debiendo destinar al menos dos cajones para cada vivienda y una zona especial destinada para los cajones de visitantes del Multifamiliar. De igual manera, los cajones de estacionamiento destinados a visitas deberán estar claramente señalizados.

5. Los cajones de estacionamiento del Multifamiliar y de las Oficinas deberán estar independientes a los destinados a los Locales Comerciales y Restaurantes.

6. Los cajones de estacionamiento ubicados con acceso desde la calle Loma Blanca, deberán ser para uso exclusivo del Multifamiliar o de las oficinas, por lo cual deberán ser debidamente señalizados indicando su exclusividad.

7. 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.



8. 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.

9. 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.

10. 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%.

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

12. 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.

13. 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.

14. La entrada y la salida vehicular a los niveles de estacionamiento ubicados en los sótanos debe tener un ancho mínimo de 3.50 metros, dado que se proponen con un solo sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 67 y 68 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

15. 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.

Artículo 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir



uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

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

16. 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.

17. Deberá realizarse los trámites respectivos para el tránsito de vehículos de carga ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad antes de iniciar construcción alguna.

18. El desarrollador queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el desarrollo en su etapa de construcción.

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

L) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 4101/2016 y número de expediente administrativo LTA-000497/2016, de fecha 17-diciembre de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

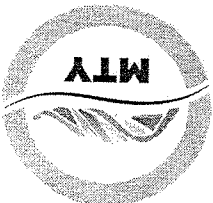
Durante la etapa de construcción.-

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

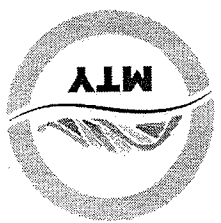
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.

4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y



- atraves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
5. En caso de que los residuos de demolición sobrepasen los 80 m³ deberán ingresar un Plan de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y presentar copia ante esta dependencia (NOM-161-SEMARNAT-2011).
 6. 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.
 7. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
 8. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
 9. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
 10. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
 11. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
 12. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
 13. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
 14. Deberá de colocar mamparas o tapales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
 15. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.



Durante la etapa de operación.-
16. Con el fin de promover y fomentar la reducción de emisiones contaminantes y el uso eficiente de los recursos naturales en el diseño y operación de edificaciones, se recomiendan los siguientes criterios de sustentabilidad:

- 17. Energía, deberá implementar sistemas para el ahorro de energía eléctrica como el uso de focos ahorradores e instalación de sistemas fotovoltaicos, además de establecer el uso de calentadores solares para la reducción del consumo de gas.
- 18. Agua, deberá privilegiar la captación y/o infiltración de aguas pluviales, el tratamiento y el reciclaje de aguas residuales y el ahorro de agua potable (utilizando dispositivos en lavabos, regaderas y tanques ahorradores en las tazas).
- 19. Residuos sólidos, deberá implementar un plan de manejo para promover la prevención de la generación y la valorización de los residuos a través de medidas que reduzcan el costo de su administración y sean ambiental, tecnológica, y socialmente eficientes, además, contar con una infraestructura adecuada para el almacenamiento temporal, señalamientos apropiados, mobiliario para el almacenamiento temporal, realizar separación de los residuos valorizables y disposición adecuada.
- 20. Área verde, deberá proveer áreas verdes diseñadas para proporcionar confort y proporcionar la interacción social de acuerdo al género del edificio.

Generales

- 21. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutive del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Torre Chevera" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 1272/SPMARN-1A/16).
- 22. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Torre Chevera".
- 23. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes el Estudio hidrológico e hidráulico elaborado por el promoviente, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que escurrimientos externos pueden tener sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.
- 24. Deberá acudir ante el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado, para que le señale lo conducente, en relación a la ubicación del proyecto y la posibilidad de presentarse en el sitio zonas de inundación, de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa.
- 25. En caso de utilizar para la operación de los locales comerciales sustancias incluidas en los listados de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y que en caso concreto sean utilizadas 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 del Estado 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.
26. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
27. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

Aspecto Ambiental Ruido y/o Vibraciones

28. 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.
29. Las actividades, los equipos o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a viviendas, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para restaurante y locales comerciales) y para zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994) de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
30. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
31. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, música en vivo, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

32. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
33. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
34. 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.
35. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
36. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
37. 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

38. En el área de cocina, deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas

51. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 09-nueve 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 97-noventa y siete árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer los 97 árboles encinos al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por mantenimiento de mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. (dicha compensación fue resuelta mediante factura No. A10128, de fecha 07-siete de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis,

Reforestación

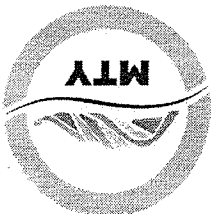
- 50. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-494-16 el cual fue resuelto con la reposición de 171-ciento setenta y un árboles de especie encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal. (Mediante factura No. A9223, de fecha 08-ocho de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitida por "VIVEROS Y PASTOS ALLENDE, S. DE R.L. DE C.V.")
- 49. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.
- 48. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 47. 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.
- 46. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
- 45. 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.
- 44. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

Manejo de Residuos Sólidos

- 43. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieren 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.
- 42. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 41. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial, previo a la operación del establecimiento.

Contaminación del Agua

- 40. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable correspondientes.
- 39. No se deberán percibir olores a predios colindantes.





emítida por "VIVEROS Y PASTOS ALLENDE, S. DE R.L. DE C.V."

Imagen Urbana

- 52. 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.
- 53. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

M) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G148/2016 de fecha 19-diciembre de Agosto 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, documentos y estudios presentados por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

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

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural y de los Laboratorios que realizaron los Estudios para verificar las profundidades de excavación, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- Para un muro deslizante anclado es importante el utilizar bermas en su procedimiento constructivo, estos de dimensiones de longitud=50% más de espacio libre como mínimo, espesor = 1.0 metro mínimo, y altura=1.0m. metro mínimo.
- Al momento de hacer los cortes del terreno, es recomendable y necesario tener supervisión de la construcción del talud, desde su primera etapa hasta el final. Verificar que no existan grietas en el talud y cercanas a él, antes, después y durante su construcción, así como entre otras cosas.
- 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.

- For ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.
- En caso de requerir rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.

- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.

- La supervisión geotécnica deberá vigilar las excavaciones, particularmente en las partes adyacentes a construcciones existentes y vialidades, para evitar alterar su estabilidad y afectar negativamente las estructuras, derivados de la falta de presión y confinamiento al remover material e inestabilidad de talud por pendientes pronunciadas y sobrecargas en la corona.

- Se deberá tener especial cuidado con el apuntalamiento adecuado de la excavación proporcionando un área segura a los trabajadores y a las edificaciones colindantes. Las estructuras de retención se deberán diseñar de igual manera para los empujes críticos creados por la masa de suelo, tomando en cuenta la posible inferencia 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.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones vertidas en los Estudios presentados.



GOBIERNO DEL ESTADO DE COAHUILA
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS

N) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H/159/2016 de fecha 19-diciembre de Septiembre 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:



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

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

a) La localización del predio donde se pretende realizar la construcción de la Torre en la colonia Deportivo Obispado (Chepevera) siendo una colonia de urbanización terminada, salvo algunos lotes que buscan remodelar sus construcciones y por lo mismo aun presentan su desarrollo con construcciones recientes, este predio se encuentra ubicado sobre una serie de predios ubicados sobre la Av. Francisco Garza Sada, contando con una superficie de 2,845.00 m², siendo una zona donde se rigen mediante planes de desarrollo con la finalidad de no terminar ni afectar el aspecto ecológico dentro del municipio de Monterrey, lo cual nos conlleva a la necesidad de analizar los escurrimientos internos que se generen dentro de los predio ya que los escurrimientos naturales existentes en la zona ya fueron tratados.

b) De acuerdo a las características físicas existentes en el sitio donde se pretende la construcción del proyecto, éste se encuentra dentro de una cuenca la cual ya fue analizada, por lo que el agua de lluvia será captada a través de las obras pluviales por lo que en el desarrollo final se deberán tomar consideraciones especiales para analizar los escurrimientos pluviales internos para el desalajo de los escurrimientos pluviales.

c) Cabe recalcar que este predio en estudio no está afectado directamente por escurrimientos, ya que se está considerando que no habrá aportaciones de escurrimientos externos y dada la topografía del lugar así lo indica, por lo cual se deberá realizar la revisión del impacto hidrológico en la urbanización con referencia al entorno que lo rodea. Así mismo considerando que no existe área de aportación externa hacia el predio, las aportaciones internas se evacuarán a la calle en forma directa, concluyéndose que no se tienen aportaciones de cuencas externas.

d) Cabe mencionar que cercano a este sitio se cuenta con infraestructura pluvial sobre la avenida José Eleuterio González (Gonzalitos), con una sección circular de 2.50 m que descarga en el cauce del Río Santa Catarina, y por otro lado la obra pluvial más cercana al proyecto es sobre la calle Francisco Garza Sada, con una tubería de 2.50 m de diámetro hasta conectar a una mayor en la Av. Venustiano Carranza.

e) Por otro lado, el predio por su ubicación con respecto a la altitud se ubica en una pequeña ladera sin peligro de inundaciones externas, y el escurrimiento próximo se ha manejado mediante obras pluviales que ha implementado la colonia. Por otro lado, desde el punto de vista Macro se encuentra dentro de una cuenca de superficie mediana, siendo el manejo del



agua interna en forma superficial hasta descargar en el sistema pluvial de la zona, por lo cual las descargas del proyecto tendrán que realizarse hacia las vialidades de la zona.

f) De conformidad al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), se determina que si existe Riesgo Hidrológico para el Predio ya es vulnerable en planicies de inundación y encharcamiento muy alto, lo que significa que en temporada de lluvia la calle conduce una lámina de agua misma que no rebasa la altura de la guarrnición en banquetta, y de los otros riesgos indicados en el Atlas, simplemente no se presentan.

g) Para el análisis hidrológico de los escurrimientos de las áreas internas de aportación se determinó el gasto de las techumbres, utilizando un flujo de agua para periodos de retorno de 50 años; utilizando Método Racional Americano.

h) Para este proyecto, se considerará lo siguiente:

- Solución y manejo del agua de lluvia en azoteas y áreas internas.
- Prevención para el flujo de agua subsuperficial en zonas de corte de terreno y en construcción de muros de contención.

i) Por lo cual considerando el primer y segundo caso se determinan áreas internas conforme a los niveles de azoteas y conforme a las mismas áreas internas, resultando 6 áreas.

j) Así mismo, para los escurrimientos superficiales (agua de lluvia) es recomendable realizar el desalajo de agua en forma superficial debido a la poca cantidad de agua generada al interior del predio y por lo cual se puede determinar que la aportación que se originará será a través de sus azoteas permitiendo la bajada de agua mediante bajantes pluviales de 4" de PVC no dejando las salidas en caída libre permitiendo la descarga a nivel de piso terminado colocando, debiendo utilizar un diámetro de acuerdo a las memorias de cálculo realizadas dentro de este documento.

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

Áreas Internas	Superficie (m ²)	Intensidad (mm/hora)	Gasto (Lps)	Diámetro Teórico	Diámetro Propuesto
Área 1	205.7517	270.99	4.6501	N.A.	N.A.
Área 2	240.5010	270.99	9.0591	N.A.	N.A.
Área 3	566.0130	270.99	21.3204	N.A.	N.A.
Área 4	469.4646	270.99	17.6836	N.A.	N.A.
Área 5	242.2089	270.99	16.4222	6.20"	3 tubo 4" PVC
Área 6	425.6721	270.99	28.8613	8.25"	4 tubo 4" PVC
Área 7	347.6824	270.99	23.5735	7.43"	4 tubo 4" PVC
Área 8	338.3651	270.99	22.9417	7.33"	4 tubo 4" PVC



k) El proyecto se ve favorecido con la existencia de infraestructura pluvial sobre la calle por la revisión de la capacidad hidráulica en las bajantes pluviales, de sección circulares, favoreciendo que el desalajo de agua sea con salida a nivel de jardín y/o de piso terminado para su posterior desalajo hacia las vialidades colindantes, desalojando el agua proveniente de techumbres para que posteriormente tenga forma superficial salida hacia las obras pluviales municipales.

l) Por lo anteriormente descrito se puede concluir que la construcción sobre este predio no presenta riesgo hidrológico por motivos de inundación para la zona, ya que la zona se encuentra impactada y por lo mismo está adaptada con drenaje pluvial municipal.

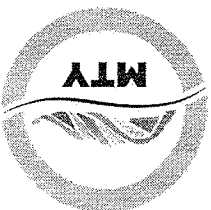
m) El riesgo generado por planicies de inundación y encharcamientos, se aplica al proceso de acumulación de agua en superficies de cualquier tamaño, la razón de esta acumulación es debido a que las condiciones de drenaje superficial no sean adecuadas para que salga rápidamente el agua, en esta ocasión por la infraestructura pluvial existente no es necesario algún tipo de adecuación pluvial para mitigar estos riesgos realizando una buena proyección de niveles dentro del proyecto en relación a los niveles de banqueta buscando salida para evitar el anegamiento.

n) En cuanto a la capacidad hidráulica de las calles colindantes con el proyecto de Edificio de Salones de Usos Mixtos se concluye que; en su tramo correspondiente frente al predio la Avenida Francisco Garza Sada tiene capacidad de conducción de hasta 1,830 Lps, obteniéndola capacidad considerando coeficientes de rugosidad de 0.016, pendiente longitudinal de casi el 2% y pendientes transversales que van desde el 2% hasta el -2%, garantizando alturas de lámina de agua con referencias al cordón de banqueta por debajo de los 0.15 mts, así mismo, la calle Loma Blanca tiene capacidad de conducción de hasta 2,740 Lps, al considerar una pendiente longitudinal aproximada del 3.89%, cabe mencionar que el predio con su proyecto o COS del 80%, genera un gasto de 144.5119 Lps al presentarse lluvias con intensidades de hasta 270.99 mm/hora y en periodos de retorno de 50 años, por lo cual el predio no representa riesgo alguno.

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

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

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 desalajo.

2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalajo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

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

1.- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.

2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.

3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

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

Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción, sin perjuicio de las sanciones que determine la Ley y de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran, esto conforme al artículo 12 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

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

Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso



constructivo para que se apéguen 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, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros y riesgos hidrometeorológicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

De acuerdo al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, en el artículo 67, fracción IV, se refiere a los lineamientos de seguridad en las construcciones, en sótanos para estacionamiento, se deberá tener sistemas de extinción de incendio, además de un cárcamo pluvial o una salida para posibles inundaciones. De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), el predio en estudio, se encuentra en zona de Riesgo Hidrológico Muy Alto. Deberá seguir los lineamientos marcados por esta secretaría para garantizar la seguridad y buen funcionamiento de las instalaciones, así como seguir las recomendaciones presentadas en el estudio Hidrológico - Hidráulico.

0) Deberá respetar las **MEDIDAS DE MITIGACIÓN** establecidas en el oficio número 184/SDU/16 de fecha 21-veintuno de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitidas por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, de acuerdo a lo siguiente:

El promotor deberá cumplir con los términos del artículo 142 fracción III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, con el manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.



2. El promoviente deberá aclarar en los planos del proyecto las obras hidráulicas asociadas al sitio en que se encuentra el depósito o tanque de retención de agua, ya que el predio se localiza en una zona inundable.

3. Deberá convertir el estacionamiento en área de absorción y/o inundación temporal máximo 10 centímetros solamente.

4. Usar agua gris para tener en el tanque agua para riego todo el año.

5. Se hace del conocimiento del promoviente, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa presenten estudios falsados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 169 tercer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

6. Así mismo, se hace del conocimiento del promoviente que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador del proyecto; así como responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originaran como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados, de conformidad con el artículo 320 de la ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

7. Así como también, se le informa al promoviente que quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsabilidades, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que le sean presentados, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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



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

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad percibir 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, responsabilidades, 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 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para el que por sí o por interposición persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

SECRETARÍA DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ

C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

SCS / AEDC / mica

