

- - En Monterrey, Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de Marzo del año 2017-dos mil diecisiete.- **VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000418/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 05-cinco de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, por el **C. GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO**, quien acredita su personalidad mediante las siguientes documentales, pasadas ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Número 113-ciento trece con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado: a).- Escritura Pública Número 21,487-veintium mil cuatrocientos ochenta y siete, de fecha 10 diez de marzo del 2014-dos mil catorce, que al efecto le otorga la persona moral denominada **"IMMOBILIEN METRO S.A. DE C.V."**; b).- Escritura Pública Número 10,457-diez mil cuatrocientos cincuenta y siete, de fecha 17-diecisiete de febrero del 2006-dos mil seis, que al efecto le otorga la persona moral denominada **"TRAZZO URBANO INTERNACIONAL S.A. DE C.V."** y c).- Escritura Pública Número 10,449-diez mil cuatrocientos cuarenta y nueve, de fecha 16-dieciséis de febrero del 2006-dos mil seis, que al efecto le otorga la persona moral denominada **"BURO CONSTRUCTIVO S.A. DE C.V."**; en su carácter de propietarios, respecto del inmueble ubicado en la calle **AVENIDA VENUSTIANO CARRANZA SUR N° 850 COLONIA OBISPADO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral

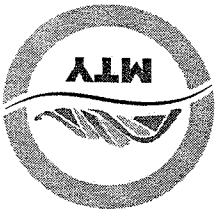
La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

P R E S E N T E.-

C. GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO
EN REPRESENTACIÓN DE LAS PERSONAS MORALES
DENOMINADAS "TRAZZO URBANO INTERNACIONAL S.A. DE C.V.",
"BURO CONSTRUCTIVO S.A. DE C.V." E IMMOBILIEN METRO S.A. DE C.V.
CON DOMICILIO EN BATALLON DE SAN PATRICIO N° 109 LOCAL BC-01
VALLE ORIENTE, SAN PEDRO GARZA GARCIA N.L.

INSTRUCTIVO

24 de Marzo de 2017
No. de Oficio: SEDUE 4687/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000418/2016



GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018
CIUDAD DE MONTERREY





70) 11-261-013; acompañando copia simple de la Escritura Pública Número 23,848-veintitres mil ochocientos cuarenta y ocho, de fecha 23-veintitres de octubre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Titular de la Notaría Pública Número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; Escritura Pública Número 23,853-veintitres mil ochocientos cincuenta y tres, de fecha 26-veintiseis de octubre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Titular de la Notaría Pública Número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización para las LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA (01-UN) (RESTAURANTE, (16-DIECISEIS) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, (126-CIENTO VEINTISEIS) OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR (87- OCHENTA Y SIETE - UNIDADES HABITACIONALES TIPO DEPARTAMENTO), en el inmueble antes citado, con una superficie Total de 5,808.77 metros cuadrados, y un área por construir de 56,393.15 metros cuadrados, para lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

- Escritura Pública Número 1544- mil quinientos cuarenta y cuatro, de fecha 13-trece de Marzo de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el municipio de San Pedro Garza Garza Nuevo León, mediante la cual se constituye la sociedad denominada "TRAZZO URBANO INTERNACIONAL "S.A. DE C.V.

- Escritura Pública Número 38,129- treinta y ocho mil ciento veintinueve, de fecha 29- veintinueve de Agosto de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Jesus Montaño Garcia, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, con ejercicio en el municipio de Monterrey Nuevo León, mediante la cual se constituye la sociedad denominada " BURKO CONSTRUCTIVO "S.A. DE C.V.

- Escritura Pública Número 21,487-veintium mil cuatrocientos ochenta y siete, de fecha 10- diez de Marzo del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, mediante la cual se constituye la sociedad denominada " INMOBILIEN "S.A. DE C.V.

ANTECEDENTES

Acta aclaratoria de superficies, de fecha 04-cuatro de marzo del 2016-dos mil dieciseis, certificada ante la fe del Licenciado/ Everardo Alanis Guerra, Notario Público y Titular de la Notaría Pública número 96- noventa y seis, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado,



haciéndose constar mediante Acta Fuera de Protocolo número 85,000/2016 ; misma que fue inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1,469, volumen 115, libro 30, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, en fecha 10- diez de marzo del 2016-dos mil dieciséis. Lo anterior respecto a los predios identificados con los números de expedientes catastrales 11-261-019 y 11-261-021.

- Rectificaciones Medidas y Superficie, de fecha 20-veinte de Abril del 2016-dos mil dieciséis, ratificadas ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Notario Público y Titular de la Notaría Pública número 96-noventa y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, haciéndose constar mediante las Actas Fuera de Protocolo número 89,594/2016, 89,595/2016, 89,596/2016, 89,597/2016, 89,598/2016 y 89,593/2016 de fecha 21-veintuno de Abril del año 2016-dos mil dieciséis; e inscritas en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo los números 3110, 3120, 3118, 3119 y 3109, volumen 115, libro 63, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, en fecha 30- treinta de Mayo del 2016-dos mil dieciséis. Lo anterior respecto a los predios identificados con el números de expedientes catastrales 11-261-013, 11-261-018, 11-261-019, 11-261-020, 11-261-021 y 11-261-023.

- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 09 de Mayo de 2016 dentro del expediente administrativo TM-000175-16; aprobó la Demolición Total de Construcción existente de 841.00 m2 en el predio con una superficie de 1,662.00 m2, ubicado en la Avenida Hidalgo No 1302, Colonia Obispado, e identificado con Expediente Catastral 70) 11-261-013.

- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 09 de Mayo de 2016 dentro del expediente administrativo TM-000176-16; aprobó la Demolición Total de Construcción existente de 1,571.00 m2 en el predio con una superficie de 828.84 m2, ubicado en la Avenida Venustiano Carranza No 850, Colonia Centro, e identificado con Expediente Catastral 70) 11-261-018.

- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 09 de Mayo de 2016 dentro del expediente administrativo TM-000177-16; aprobó la Demolición Total de Construcción existente de 768.00 m2 en el predio con una superficie de 436.03 m2, ubicado en la Avenida Venustiano Carranza Sur No 852, Colonia Obispado, e identificado con Expediente Catastral 70) 11-261-019.

- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 09 de Mayo de 2016 dentro del expediente administrativo TM-000178-16; aprobó la Demolición Total de Construcción existente de 752.00 m2 en el predio con una superficie de 547.96 m2, ubicado en la Avenida Venustiano Carranza Sur No 854, Colonia Obispado, e identificado con Expediente Catastral 70) 11-261-020.



- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 09 de Mayo de 2016 dentro del expediente administrativo TM-000179-16; aprobó la Demolición Total de Construcción existente de 1,237.00 m2 en el predio con una superficie de 483.18 m2, ubicado en la Avenida Venustiano Carranza N° 852, Colonia Obispado, e identificado con Expediente Catastral 70) 11-261-021.
- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 09 de Mayo de 2016 dentro del expediente administrativo TM-000180-16; aprobó la Demolición Total de Construcción existente de 288.00 m2 en el predio con una superficie de 2,260.49 m2, ubicado en la Avenida Miguel Hidalgo N° 1304, Colonia Obispado, e identificado con Expediente Catastral 70) 11-261-023.

- En fecha 07-siete de Julio del 2016-dos mil dieciséis, con número de expediente administrativo S-096/2016, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Autoriza la Fusión en una porción de los siguientes lotes: predio identificado bajo el expediente catastral número 11-261-013 con superficie de 1,469.33 m2; Lote identificado con el expediente catastral número 11-261-018 con 709.18 m2 de superficie; Lote identificado con el expediente catastral número 11-261-019 con 413.84 m2 de superficie; Lote identificado con el expediente catastral número 11-261-020 con 538.36 m2 de superficie; Lote identificado con el expediente catastral número 11-261-021 con 440.48 m2 de superficie y lote identificado con el expediente catastral número 11-261-023 con superficie de 2,237.58 m2 de superficie, para formar un sólo lote con superficie de **5,808.77 metros cuadrados** colindante a la Avenida Venustiano Carranza, calle Hidalgo y calle Humboldt, de la colonia Obispado.

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, 191 fracciones III, 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 V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 Fracción I, II y III, 13, 14 Fracciones I punto 1.1, II punto 2.3 y III puntos 3.4 y 3.9, 15 Fracción



I , 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracciones I, 20, 26 fracción II, 33, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **1.1.2 MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE, 3.4.4 RESTAURANTES, 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** (los puntos 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Flores y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercaderías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.14 Sasterías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresqueras, Neveras y Paletterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética, 3.18.10 Centros de Educación a Distancia), se

consideraran como **PERMITIDOS**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son 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.

III.- En Cuanto a la Densidad de acuerdo al Plan antes citado, el inmueble que nos ocupa se encuentra inserto en una zona determinada como CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO en la que solo se permiten 150 viviendas por hectárea o 66.66 m2 de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 5,808.77 m2 da un total de 87- viviendas, mismas que se solicitan, por lo que se cumple con la densidad de la zona.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 56,393.15 metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

Desglose de Areas	M2	M2 POR CONSTRUIR	TOTALES
01-Restaurante, 07-locales comerciales, subestación, patio de maniobras, Lobby oficinas, Lobby departamentos, escaleras y elevadores, accesos a estacionamientos	3,638.07	3,638.07	
Area de estacionamiento para 12- cajones, cuarto de máquinas, escaleras y elevadores	725.48	725.48	
Area de estacionamiento para 45- cajones,09-locales comerciales, terrazas,, escaleras y elevadores	4,223.70	4,223.70	
Area de estacionamiento para 127- cajones, Lobby oficinas, Lobby Deptos. instalaciones, bodegas, escaleras y elevadores	4,223.70	4,223.70	
Area de estacionamiento para 127- cajones, Lobby oficinas, Lobby Deptos. instalaciones, bodegas,	4,223.70	4,223.70	
Desglose de Areas	M2	CONSTRUIR	TOTALES



escaleras y elevadores			
Area de estacionamiento para 127- cajones, Lobby oficinas, Lobby Deptos. instalaciones, bodegas, escaleras y elevadores	4,223.70	4,223.70	PISO 07 EST. 6
Area de estacionamiento para 127- cajones, Lobby oficinas, Lobby Deptos. instalaciones, bodegas, escaleras y elevadores	4,223.70	4,223.70	PISO 08 EST. 7
Area de estacionamiento para 127- cajones, Lobby oficinas, Lobby Deptos. instalaciones, bodegas, escaleras y elevadores	4,223.70	4,223.70	PISO 09 EST. 8
Area de estacionamiento para 130- cajones, Lobby oficinas, Lobby Deptos. instalaciones, baños, escaleras y elevadores	1,934.34	1,934.34	PISO 10 EST. 9
14-oficinas, baños, Lobby Oficinas, escaleras y elevadores	1,934.34	1,934.34	PISO 11 OFICINAS
14-oficinas, baños, Lobby Oficinas, instalaciones, escaleras y elevadores	1,934.34	1,934.34	PISO 12 OFICINAS
14-oficinas, baños, Lobby Oficinas, instalaciones, escaleras y elevadores	1,934.34	1,934.34	PISO 13 OFICINAS
14-oficinas, baños, Lobby Oficinas, instalaciones, escaleras y elevadores	1,934.34	1,934.34	PISO 14 OFICINAS
14-oficinas, baños, Lobby Oficinas, instalaciones, escaleras y elevadores	1,934.34	1,934.34	PISO 15 OFICINAS
14-oficinas, baños, Lobby Oficinas, instalaciones, escaleras y elevadores	1,934.34	1,934.34	PISO 16 OFICINAS
14-oficinas, baños, Lobby Oficinas, instalaciones, escaleras y elevadores	1,934.34	1,934.34	PISO 17 OFICINAS
14-oficinas, baños, Lobby Oficinas, instalaciones, escaleras y elevadores	1,934.34	1,934.34	PISO 18 OFICINAS



V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la superficie total de 5,808.77 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (4,356.57 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.72 (4,223.70 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **10.00** v (58,087.70 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 9.70 v (56,393.15 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (871.31 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.22 (1,297.80 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (1,452.19 metros cuadrados como

14-oficinas, baños, Lobby Oficinas, instalaciones, escaleras y elevadores.	1,934.34	1,934.34	PISO-19 OFICINAS
Amenidades,gimnasio,alberca, baños, terraza, lobby deptos., administración, 07- deptos,escaleras y elevadores.	1,022.85	1,022.85	PISO 20 AMENIDADES
10-departamentos,escaleras y elevadores	1,021.87	1,021.87	PISO 21 VIVIENDA
10-departamentos,escaleras y elevadores	1,021.87	1,021.87	PISO 22 VIVIENDA
10-departamentos,escaleras y elevadores	1,021.87	1,021.87	PISO 23 VIVIENDA
10-departamentos,escaleras y elevadores	1,021.87	1,021.87	PISO 24 VIVIENDA
10-departamentos,escaleras y elevadores	1,021.87	1,021.87	PISO 25 VIVIENDA
10-departamentos,escaleras y elevadores	1,021.87	1,021.87	PISO 26 VIVIENDA
10-departamentos,escaleras y elevadores	1,021.87	1,021.87	PISO 27 VIVIENDA
10-departamentos,escaleras y elevadores	1,021.87	1,021.87	PISO 28 VIVIENDA
10-departamentos,escaleras y elevadores	80.53	80.53	PISO 29 AZOTEA
87-departamentos,01-restaurante,16-locales comerciales y de servicios agrupados y 126-822-cajones	56,393.15	56,393.15	TOTAL



GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018
 CIUDAD DE MONTERREY



2
18

VI.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispado, donde para el uso de Multifamiliar, se requiere de 2.3-cajones por vivienda, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 87- ochenta y siete unidades de vivienda, resultando el requerimiento de 200-doscientos cajones, para el uso de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, se requiere 1-un cajón por cada 20.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 1,870.63 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 94-noventa y cuatro cajones; para el uso de Restaurante, se requiere 1-un cajón por cada 10.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 432.15, metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 43-cuarenta y tres cajones, para el uso de Oficinas Administrativas, se requiere 1-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 13,393.60 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 446-cuatrocientos cuarenta y seis cajones, por lo anterior genera la exigencia de un total de 783-setecientos ochenta y tres cajones; los cuales resuelve con 822-ochocientos veinte dos cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite, mismos que deberá habilitar físicamente.

mínimo), y el proyecto presenta 0.28 (1,585.07 metros cuadrados); en cuanto al número de niveles y la altura de conformidad con el segundo párrafo del apartado de notas del Artículo 36 y Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece que: Artículo 36.- establece que " El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo" y Artículo 39.-La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como los tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas , entre otras instalaciones." Ahora bien, el número de niveles máximos permitidos para la zona en que se encuentra el inmueble descrito, es de más de 12-doce , y el proyecto presenta 28-veintiocho niveles; sin embargo, de acuerdo a los planos del proyecto presentado se indica en los cortes arquitectónicos que el punto más alto del terreno y al trazar una línea horizontal hacia el edificio por desarrollar se tiene que son 28-niveles por lo que si cumple en la torre solicitada con lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; por otra parte en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros cumple ya que para la altura máxima que presenta es de 4.00 metros.





VII.-De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 15 de Noviembre de 2016, actualmente no tiene uso, no existe construcción al momento de la inspección.

VIII.- El solicitante acompaña Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materias Peligrosas del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 22 de Agosto del 2016, en relación al proyecto de construcción del predio que nos ocupa y en el cual se determina que deben seguir las recomendaciones contenidas en el reporte *II-6-499*; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

IX.- El interesado acompaña oficio 2787/16-DIEC-SEDUE de fecha 05-cinco de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido por esta Secretaría dentro del expediente administrativo PDE-000770-16, mediante el cual se autorizó el Permiso de Desmonte para el predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 11-261-013, 018, 019, 020, 021 y 023 con una superficie total de 5,808.77 metros cuadrados, señalándole al interesado los lineamientos ecológicos para realizar la actividad de desmonte, entre ellos que deberá compensar al municipio de Monterrey, por la pérdida de cubierta vegetal y la biomasa de 04-cuatro palma washingtonia, 01-un nogal, 03-tres leucaenas, 02-dos guajillos, 03-tres fresnos y 01-un moro vegetal, la cantidad de 335- trescientos treinta y cinco árboles nativos de la siguiente especie: Encino, debiendo 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. Estos serán entregados al vivero municipal; motivo por el cual el interesado para dar cumplimiento a compañía facturas con números de Referencia D 4193 y D 4194 con fecha 08-ocho de Diciembre del año 2016-dos mil dieciséis, expedida por la empresa "VIVERO EL ESCORIAL" S. A. de C.V., que avala la compra de 335-trescientos treinta y cinco árboles de especie Encino siempre verde de 2-dos pulgadas, dando cumplimiento a dicho requerimiento.

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio 1078/2017 dentro del expediente LTA-000413/2016, de fecha 15-quince de Marzo del 2017-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.

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

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural de fecha Agosto del 2016-dos mil dieciséis, realizado por el Ingeniero Francisco Malda De La Garza, con cédula profesional 1203102, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 1 de Agosto del 2016-dos mil dieciséis anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha Julio del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "fgc geotecnía, s.a. de c.v.", firmada por la Ingeniera Hortensia Elvira León Plata, con cédula profesional 1535288.
- Estudio Geológico y Aplicación de Tomografías Geoelectricas de fecha 21 de Junio del 2016-dos mil dieciséis, realizado por el Ingeniero Geólogo, Mc. Rogelio Chávez Sanchez, con cédula profesional 2345875, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio Hidrológico de fecha de Junio del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "CONSULTORIA AGUA", firmado por el Ingeniero Raul Conde Rivera, con cédula profesional 1117527, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Impacto Vial de fecha Noviembre del 2016 - dos mil dieciséis, firmado por el Ingeniero Jesús Guadalupe Vázquez Sánchez, co cédula Profesional N° 2710160.

XII.- Acompaña escrito de fecha 05-cinco de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual la Arq. Garbriela Del Mar Camarillo Lozano, con cédula profesional 8439780, manifiesta ser Directora Responsable de la Obra, para la construcción del proyecto a desarrollarse en la Avenida Venustiano Carranza Sur N° 850, en la Colonia Obispado, en el municipio de Monterrey, con el número de expediente catastral 11-261-013.

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

- Mediante oficio número DPTDU/V/083/2017/de fecha 18 de Enero del 2017, emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, planos y Estudio de Impacto Vial elaborado por el Ing. Jesús Guadalupe Vázquez Sánchez con cédula profesional N° 4392804.





- Mediante oficio número DPT/E/348/SEPTIEMBRE/2016 de fecha 19 de Diciembre del 2016, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por el cual, conforme a la documentación presentada por el propietario, memoria de cálculo elaborada por el Ing. Francisco Malda De La Garza con cedula N° 1203102, así como también Mecánica de Suelos elaborada por **fgc geotecnia, s.a. de c.v.**, firmado por la Ing. Hortensia Elvira León Plata con cedula N° 1535288, otorgo Vo. Bo., condicionado; para lo cual el interesado anexa archivo digital en CD que contiene planos arquitectónicos, estructurales, mecánica de suelos, memoria de cálculo, el proyecto para la ejecución en lo estructural y mecánica de suelos; dictándose en el dictamen; las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a las disposiciones contenidas en el título tercero RESPONSABILIDADES Artículo 8 al 16 del Reglamento para la construcción en el Municipio de Monterrey N.L.

- Mediante oficio número DPTDU/H 165/2016 de fecha 28 de Septiembre del 2016, emitió **Dictamen Técnico Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto AQUA a través Ing. Raúl Conde Rivera (Cédula N° 1117527) con fecha realización Junio del 2016.

- Mediante oficio número DPTDU/G159/2016 de fecha 14 de Septiembre del 2016, emitió **Dictamen Técnico Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio Geotécnico de "**fgc geotecnia**" s.a. de c.v. y realizado por la Ing. Hortensia Elvira León Plata con N° de Cedula Profesional: 1535288, y el estudio Geológico y Aplicación de Tomografías Geoelectricas y realizado por el MC. Ing. Rogelio Chávez Sanchez con N° de Cedula Profesional: 2346875.

XIV.- En fecha 01 de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, se emite resolución de alineamiento vial, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Av. Venustiano Carranza se deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras., b) Para la Av. Miguel Hidalgo se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, c) Para la calle Humboldt se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, d) En la esquina formada por la intersección de la Av. Venustiano Carranza y la Av. Miguel Hidalgo se deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 5.00 metros., e) En la esquina formada por la intersección de la calle Humboldt y la Av. Venustiano Carranza, se deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 3.00 metros. En los estudios de vialidad Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en los ochavos).



XV.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 penúltimo párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito, mediante el cual señala lo siguiente: "... **manifiesta el compromiso de contar con un SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL, durante el Desarrollo de la construcción,** firmada por el C. Gustavo Adolfo Backhoff Pliego Apoderado General de las Empresas denominadas TRAZZO URBANO INTERNACIONAL S.A. DE C.V., BURRO CONSTRUCTIVO S.A. DE C.V. E INMOBILIEN METRO S.A. DE C.V. con fecha 02 de Septiembre del 2016.

XVI. Que el solicitante presenta las siguientes Facibilidades de Servicios:

- **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey** mediante oficio No. SADM-DG-0601-16 de fecha 01 de Julio de 2016, por medio del cual Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. informa sobre la factibilidad de servicios de agua potable y drenaje sanitario para un predio tipo comercial y oficinas, con un número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 54- unidades, con una superficie de 3,571.19 m2, ubicado en Avenida Venustiano Carranza Sur N° 850 entre la Avenida Hidalgo y calle Humboldt en la Colonia Obispado en el municipio de Monterrey Nuevo León.

- **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey** mediante oficio No. SADM-DG-0600-16 de fecha 01 de Julio de 2016, por medio del cual Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. informa sobre la factibilidad de servicios de agua potable y drenaje sanitario para un predio tipo comercial y oficinas, con un número aproximado de lotes y/o viviendas previstas de 34- unidades, con una superficie de 2,237.58 m2, ubicado en la Avenida Hidalgo N° 1304 entre la Avenida Venustiano Carranza y 20 de Noviembre en la Colonia Obispado en el municipio de Monterrey Nuevo León.

- **Comisión Federal de Electricidad División Golfo Norte**, mediante oficio OPFS 049/2006 de fecha 08 de Junio de 2016, por medio del cual informa sobre la factibilidad del servicio de energía eléctrica para la obra denominada TORRE CITICA, localizado en Hidalgo n° 1304, Municipio de Monterrey del Estado de Nuevo León.

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



ACUERDA:

PRIMERO. - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN LAS LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA (01-UN) RESTAURANTE, (16-DIECISEIS) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, (126-CIENTO VEINTISEIS) OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR (87- OCHENTA Y SIETE -UNIDADES HABITACIONALES TIPO DEPARTAMENTO), para el predio ubicado en la Avenida VENUSTIANO CARRANZA N° 850, COLONIA OBISPADO, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 70) 11-261-013, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 5,808.77 metros y un área por construir de 56,393.15 metros cuadrados,

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

A) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (01 de 07 al 07 de 07), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa y complementaria de esta resolución deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.

C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción, de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, 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, que señala lo siguiente: *La vigencia de las licencias iniciara a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: "...III. Mayor de 1000.00 metros cuadrados de construcción - 3-tres años;...", y por lo que al tratarse la presente de una construcción nueva de 56,393.15 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.*

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

1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
2. Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3^a, 3b, 4^a, 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.
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4^a, 4b y 4c de un



seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.

9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, matarlos o podarlos.

11. 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.

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

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

14. 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.

15. No efectuar fogatas para la preparación de alimentos de 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 el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionalista dará fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado...". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

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

a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto





(Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).

b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

c) Deberá de respetar el uso de edificación para (01-UN) RESTAURANTE, (16-DIECISEIS) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, (126-CIENTO VEINTISEIS) OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR (87- OCHENTA Y SIETE -UNIDADES HABITACIONALES TIPO DEPARTAMENTO), en el predio en cuestión.

d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

e) 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.

f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.

g) 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.

h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

i) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 783-setecientos ochenta y tres cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 822-ochocientos veintidós cajones

j) 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.

k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

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.

Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/348/SEPTIEMBRE/2016 de fecha 19- diecinueve de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

- 1) En cuanto a materia de seguridad deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materias Peligrosas del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., en el reporte 116-499, de fecha 22 de Agosto del 2016, el cual fue obtenido a petición de la parte del solicitante, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- 2) 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.
- 3) 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.





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

K) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/083/2017, de fecha 18-dieciocho de Enero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por Dirección de proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo al plano del proyecto, así como los documentos y demás información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.
 - a) Para la Av. Venustiano Carranza se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la Av. Miguel Hidalgo se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) Para la Calle Humboldt se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - d) En la esquina formada por la intersección de la Av. Miguel Hidalgo y la Av. Venustiano Carranza, se deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 5.00 metros.
 - e) En la esquina formada por la intersección de la calle Humboldt y la Av. Venustiano Carranza, se deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 3.00 metros.
- Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en los ochavos)

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



3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Los cajones de estacionamiento dispuestos en línea (tipo cordón) deberán ser de 2.70 x 6.00 metros como mínimo. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

4) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, las 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 ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

5) El Proyecto resuelve parte de su requerimiento de cajones de estacionamiento mediante una disposición de filas de cajones para dos vehículos (tipo tandem). Dicha disposición de cajones está condicionada a cumplir con lo siguiente: Estos cajones **no deberán ser asignados para el uso comercial**. Cada hilera de 2 cajones deberá ser asignada a una sola vivienda o a un solo despacho en el caso de oficinas, con el fin de evitar conflictos entre los usuarios del estacionamiento. Cada cajón o hilera de cajones deberá ser señalizada de manera clara ya sea mediante señalamiento vertical y/o Horizontal, señalando a qué departamento o despacho corresponden.

6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionamiento de 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.

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

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

8) En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier

dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

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

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

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

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

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

12) Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, 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) Tomando en cuenta la forma de las rampas vehiculares, y con el fin de permitir una circulación funcional de los vehículos, estas deberán tener un solo sentido de circulación. Las rampas vehiculares deberán respetar los radios de giro que se representan en los planos arquitectónicos, considerando la revisión de radios de giros efectuada dentro del estudio de impacto



vial y deberán tener una sobre elevación máxima del 10%. De acuerdo al artículo 67 y 68 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

14) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al Reglamento de Accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas un diseño con rampas.

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

16) Considerando los análisis de trayectorias vehiculares presentados en el Estudio de Impacto Vial, el Desarrollo queda condicionado a utilizar vehículos no mayores a 6.35 metros de longitud ni mayores a 3.5 Toneladas de capacidad y deberá respetar los andenes de carga y descarga, sus accesos vehiculares, los pasillos de circulación y la disposición de los cajones de estacionamiento presentados en su proyecto.

17) En cuanto a los vehículos de carga, cualquier maniobra de reversa deberá realizarse al interior del Desarrollo. Los vehículos de carga no deberán de ingresar o salir del predio con maniobra de reversa, conforme al Artículo 52 y 54 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

18) Deberá acatar lo establecido por el Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey 2011 (artículo 103, inciso XVIII) que a la letra dice: "queda prohibido en la vía pública realizar maniobras de carga y descarga sin la autorización de la Autoridad Municipal de Vialidad y Tránsito".

19) Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.

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

21) Debido al volumen vehicular que atravesará esta desarrollo de usos múltiples, y de conformidad con el Oficio DIV/A174/I/201 de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, el



1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la

Durante la etapa de construcción.-

1) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio 1078/2017 dentro del expediente, LTA-000413/2016, de fecha 15-quince de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

c) Deberá tramitar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Servicios Públicos y la Jefatura de Control Vehicular para la realización de los trabajos en la vía pública.

Es importante aclarar que los costos del señalamiento, adecuaciones viales y los trabajos de semaforización mencionados deberán ser con cargo al Desarrollador y que deberá coordinarse para su respectiva instalación y puesta en marcha con la Dirección de Ingeniería Vial de Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, a fin de garantizar la adecuada operación vial y brindar seguridad a los conductores y peatones de la zona colindante al desarrollo.

- a. Modernización de las estructuras en mal estado.
- b. Cambio de las secciones vehiculares y peatonales.
- c. Rehabilitación de detectores vehiculares.

b) El Desarrollador se compromete al suministro e instalación del material necesario para la modernización de los semáforos ubicados en la intersección de la avenida Venustiano Carranza y Miguel Hidalgo, que incluye:

- a) El Desarrollador deberá realizar el suministro e instalación de la totalidad del señalamiento horizontal y vertical aprobado por la mencionada dirección, de acuerdo al catálogo de conceptos adjunto en el plano de proyecto de señalamiento presentado.

Desarrollador queda obligado a coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, para realizar las siguientes mejoras a la vialidad colindante con el fin de mitigar el impacto vial que traerá este desarrollo:



construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.

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

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

6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.

7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.

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

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

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

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

12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de 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.

13. 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



Generales

15. Cuenta con ingreso del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, por lo que una vez obtenido su resolutivo, deberá presentar copia ante esta dependencia.

16. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4.3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 2.4.7, 2.4.2, 3.9, 3.5, 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025

Área verde, deberá proveer áreas verdes diseñadas para proporcionar confort y proporcionar la interacción social de acuerdo al género del edificio.

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.

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.

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.

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:

Durante la etapa de operación.-

14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.



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

Contaminación del Suelo

- 22. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
- 21. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
- 20. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas y en fuentes fijas de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales, restaurantes y oficinas).
- 19. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

Ruido y/o Vibraciones

Aspecto Ambiental

- 18. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.
- 17. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.





Emissiones al Aire

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

29. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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

33. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

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

35. 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.

36. 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.

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

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

Reforestación

39. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-770-16 el cual fue resuelto con la reposición de 335- trescientos treinta y cinco árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de



tronco a vivero municipal.

40. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 26-veintiseis árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 411-cuatrocientos once árboles (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer los 411 árboles encinos al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición por mano de obra, en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

41. 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.

42. 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/G159/2016, de fecha 14-catorce de Septiembre 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 y estudios presentados por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

• Artículo 52.

➤ En excavaciones al límite de propiedad, o colindancia, en donde exista construcción del vecino, se deberán tomar precauciones debidas tales como: Apuntalamiento, tabla-estado, excavación por tramos y vaciado de los mismos en secciones o cualquier otro medio que garantice que la construcción colindante no sufra deterioro alguno.

➤ Las construcciones en colindancia con otros predios, deberán de protegerse por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura y otros materiales.

• Artículo 53.

➤ Los proyectos de construcción deberán desarrollarse en forma escalonada respetando el desnivel de sus propios predios, para evitar riesgos mayores que ocasionan los deslizamientos.



naturales, quedando prohibido realizar excavaciones que pongan en peligro la estabilidad de muros separadores o edificaciones aledañas.

➤ Para evitar riesgos con los muros de contención, se podrán habilitar plataformas de jardín de concreto reforzado y así eliminar el relleno.

• Artículo 54.

➤ Los muros de contención o retranca que se realicen para retener las aguas y los objetos que arrastre, deberán construirlos de manera que no aumente el riesgo natural de deslave del relleno y su acumulación hidráulica, construyendo dicho muro bajo estrictas normas de ingeniería que garanticen la estabilidad del mismo.

• Artículo 55.

➤ En los casos en que haya que hacer un muro de contención, se le deberán dejar vertedores de demasia, y respiraderos suficientes para evitar la acumulación de presión hidrostática. El paso del agua hacia el predio inferior no deberá evitarse y si ocasiona daños deberán ser exigidos mediante las acciones legales correspondientes.

• Artículo 56.

➤ Los cortes deberán ser protegidos con un muro de contención que soporte el empuje del terreno en la misma área de corte, en la inteligencia de que lo hará bajo su propio riesgo y responsabilidad, por los daños que pueda ocasionar al predio o edificación del lote superior.

• Artículo 57.

➤ Las alturas de los muros de contención no deberán exceder de 3.50m.

• Artículo 59.

➤ Toda construcción se soportará en cimentación calculada por un asesor en seguridad estructural, debiendo protegerse el suelo de soporte contra intemperismo, socavación, arrastre por flujo de agua, falla por capacidad de carga o asentamientos diferenciales.

➤ Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras sin causar daños a la cimentación, a la superestructura e instalaciones, ni a elementos no estructurales y acabados, construcciones contiguas o infraestructura. El interesado deberá incluir las medidas de seguridad correspondientes para evitar daños a terceros.

• Artículo 116.

Para realizar la excavación en donde haya nivel freático, se podrán usar pozos de bombeo con objeto de reducir las filtraciones y mejorar la estabilidad. Sin embargo, la duración del bombeo deberá ser tan corta como sea posible y se tomarán las precauciones necesarias para que sus efectos queden prácticamente circunscritos al área de trabajo. En este caso, para la evaluación de los estados límite de servicio a construir en el diseño de la excavación, se tomarán en cuenta los movimientos del terreno debidos al bombeo.

N) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H/165/2016 de fecha 28 de Septiembre del 2016, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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

Se llevó a cabo la revisión técnica del Estudio Hidrológico - Hidráulico realizado por Consultoría AQUA y firmado por el Ing. Raúl Conde Rivera, con cedula profesional No. 1117527, en donde se encontró lo siguiente:

a. De conformidad al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, se determina que, No se presenta Riesgo Hidrológico en el Sitio por inundaciones temporales, sin embargo, habrá que evitar los riesgos hidrológicos que se generaran por los procesos constructivos propios del proyecto en estudio, por lo tanto solo habrá que drenar los escurrimientos pluviales que se generaran por la aportación del propio predio e inducir estos escurrimientos pluviales superficiales hacia las áreas de absorción del propio predio y el excedente hacia las vialidades contiguas.

Deberá 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:





- 1.- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% o más sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desaljo.
 - 2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desaljo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en 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 apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

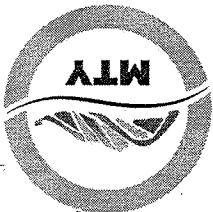
La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.

De acuerdo al **Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa)**, el predio en estudio se encuentra sobre una zona de **Riesgo Hidrológico Nulo**. Deberá seguir los lineamientos marcados por esta secretaría y seguir las recomendaciones plasmadas en el estudio Hidrológico - Hidráulico para garantizar la seguridad y buen funcionamiento de las instalaciones.

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

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

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





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

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

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

LIC. LUIS HORACIO BARRONI VAZQUEZ

SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS/EAM/gm

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

EL C. NOTIFICADOR _____ LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA

DILIGENCIA.

NOMBRE _____

FIRMA _____

NO. DE CAFETE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

