

h. d. 22

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 V y X, 203 inciso b), 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, 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 c), 11, 12 Fracción II y III, 13, 14 Fracción II punto 2, 3, y III puntos 3, 4, y 3, 6, 15 Fracción I, 16, 18, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 58, 59, 64, 66, 69, 100, 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, VI, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, V, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 Fracciones I y III, 17, 18 Fracción I, 18 Bis, 20, 22, 23, 25, 26 Fracción III, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 49, 50, 52, 53, Fracciones I y II y III, 17, 18 Fracción I, 18 Bis, 20, 22, 23, 25, 26 Fracción III, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 49, 50, 52, 53,

CONSIDERANDO

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

cuadrados, y una construcción total de obra nueva de 33,865.13 metros cuadrados. RESTAURANTES Y 02-DOS GIMNASIOS en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 9,216.370 metros EDIFICACIÓN PARA 36-TREINTA Y SEIS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS COMERCIALES Y DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE autorización de las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad de Monterrey, Nuevo León, por la cual solicita la Mauricio Villagas Garza, Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidos, con ejercicio en la Demarcación Notarial trescientos cincuenta y uno, de fecha 15-quince de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Héctor expediente catastral 19-001-749; acreditando mencionado expediente mediante Escritura Pública Número 29,351-veintinueve mil del inmueble ubicado en la AVENIDA PASEO DE LOS LEONES S/N, en esta Ciudad, e identificado con el número de correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad de Monterrey, Nuevo León; quien es propietaria Mauricio Villagas Garza, Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidos, con ejercicio en la Demarcación Notarial cuatrocientos treinta y ocho, de fecha 03-tres de Noviembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Héctor acreditada su personalidad y existencia legal de dicha sociedad, mediante Escritura Pública Número 28,438-veintiocho mil carácter de Apoderados Legales de la persona moral denominada "ZAMTERRA INMUEBLES", S.A.P.I. DE C.V., quienes Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, por los C.C. Miguel Ángel Gutiérrez Pérez y Salvador Alberto Zambrano Sada, en su VISTO.- El expediente administrativo No. L-000585-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 07-siete de

-En Monterrey, Nuevo León, a los 06-seis días del mes de Febrero del año 2018-dos mil dieciocho.-

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:

Presente.-

COLONIA VALLE SOLEADO, GUADALUPE, NUEVO LEÓN
AUTOPISTA ESTATAL BLVD. AEROPUERTO NO. 600
"ZAMTERRA INMUEBLES", S.A.P.I. DE C.V.

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA

INSTRUCTIVO

No. de Oficio: SEDUE 6159/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000585-16



54, 55, 56, 58, 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.

II.- Una vez revisados los documentos, datos e información anexa al expediente en cuestión y que fueron ingresados por el solicitante, resulta posible señalar que en el presente caso no se presentó un documento oficial que compruebe o avale que el predio en cuestión forme parte de un fraccionamiento autorizado; toda vez que en el caso concreto, el predio de mérito no pertenece, ni forma parte, ni está integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, por lo que resulta aplicable lo que establece la disposición del Artículo 203 inciso b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: "**Artículo 203.** En Construcciones para nuevas Edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del municipio conforme a lo siguiente:..... **b) Los predios no habitacionales cederán o pagaran el 7%-siete por ciento del área vendible.** Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes." En el presente caso se solicita un uso no habitacional, por lo que aplica lo establecido en el citado inciso, de la Ley antes invocada, optando el solicitante por realizar la cesión correspondiente y la cual se cuantifico de la siguiente manera: el predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 19-001-749 cuenta con una superficie de 9,216.370 metros cuadrados, a la cual se aplica el 7%-siete por ciento que equivale a **645.14 metros cuadrados**, mismos que en lo correspondiente al 7% de área de cesión municipal, la empresa solicitante propone se descuenta del área municipal II, que fue otorgada por Valores y Viviendas S.A. de C.V. en el desarrollo del Fraccionamiento Cumbres Callejuelas, a través del expediente administrativo F-206/2005, en fecha 14-catorce de Octubre del 2005-dos mil cinco, lo correspondiente a los 645.14 metros cuadrados requeridos, misma empresa que a su vez cede a la sociedad denominada Zamterra Inmuebles, S.A.P.I. de C.V., los derechos que le corresponden exclusivamente sobre 645.14 metros cuadrados, del Área Municipal (Área Municipal II que consta de 4,571.45 metros cuadrados sic) que fue cedida en su oportunidad dentro del mencionado fraccionamiento a este municipio, como área de reserva para nuevas aprobaciones, mediante escrito de fecha 22-veintidos de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, firmado por el Sr. Salvador Alberto Zambrano Sada, en su carácter de Administrador Único de la persona moral denominada Valores y Viviendas, S.A. de C.V. y debidamente ratificado en su contenido ante la fe del licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 25-veinticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con Residencia en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, tomando razón de la misma en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo, bajo el número 025/110,377/17-cero veinticinco diagonal ciento diez mil trescientos setenta y siete diagonal diecisiete.

Tomando en consideración lo manifestado por el C. Salvador Alberto Zambrano Sada, Administrador Único de Valores y Viviendas S.A. de C.V., respecto al escrito mencionado en el párrafo anterior, y en base a la reducción antes descrita, se concluye que subsiste una superficie de 3,926.31 metros cuadrados cedida por Valores y Viviendas S.A. de C.V., identificada como área municipal II para futuros sectores dentro del Fraccionamiento denominado Cumbres Callejuelas conforme al oficio número 3973/SEDFUE/2011 de fecha 13-trece de diciembre de 2011-dos mil once.

III.- 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 encuentran en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE**, en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, donde los usos solicitados para 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 3.4.5 RESTAURANTES Y 3.6.1 GIMNASIOS**, se consideraran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I 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

8.2.8



categorías: 1. Permitted or predominant: those in a zone determined occupy or is provided that occupy when less than 51% of the area available. When in some zones exist more than two uses or destinations of land, the predominant use shall be that of greater percentage...."

IV.- Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo en el plan vigente para el giro de 2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados son los numerados siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerados 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; que corresponden a: 2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); 2.2 Tienda 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 Florerías 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 linternas, 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, Piel 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 Tienda 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 Cibercafé, 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, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisioterápicos y 3.1.14 Sastres y Talleres de costura); 3.4.4 Retresquerías, Neverías y Peloterías, 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, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas); 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, y 3.18.10 Centros de educación a distancia.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 33,865.13 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

Table with 4 columns: Area, Por Construir, Totales, and Descripción de áreas. Rows include Nivel 3, Nivel 2, Nivel 1, Planta baja, Sótano 01, Sótano 02, Sótano 03, and Totales.

Handwritten signature and number 820



8.03

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanos 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 total de 9,216.37 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera:

| | | | |
|---|--------------------|---------------------|--|
| Nivel 4 | 2,157.71 m2 | 33,865.13 m2 | |
| Escaleras, elevadores y 01-un local comercial y de servicios agrupados. | | | |
| Total | 2,157.71 m2 | 33,865.13 m2 | |

| | | | |
|--|-------------|-----------------------------|-----------------|
| Superficie a Dedicar: | | Lineamientos | |
| COEF | M2 | COEF | M2 |
| 0.75 | 6,912.28 | 0.69 | 6,361.73 |
| C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo) | | COEF | PROYECTO |
| C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) | 3.5 | 3.00 | OPINION |
| 0.25 | 2,304.09 | 0.31 | SI cumple |
| AREA LIBRE | | 2.854.64 | SI cumple |
| 0.15 | 1,382.46 | 0.15 | SI cumple |
| C. A. V. (Coeficiente de Area Verde) | | 1,389.47 | SI cumple |
| NIVELES MAXIMOS | 10 NIVELES | **5 NIVELES | |
| ALTURA MÁXIMA POR NIVEL | 4.00 METROS | ***4.40, 7.50 y 6.20 METROS | |

*Tomando en cuenta lo establecido en el Artículo 36, apartado de notas, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica que "Para calcular el CUS no se contabilizarán los estacionamientos subterráneos. Cuando se trate de terrenos con desnivel la aplicación del CUS se determinará mediante dictamen técnico que al efecto emita la Secretaría", por tal motivo, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante dictamen con número de oficio DPTDU 731/17, de fecha 15-quince de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, indica que es factible restar al área total de construcción, únicamente el estacionamiento subterráneo equivalente a 6,197.86 metros cuadrados. (de acuerdo al croquis presentado por el ciudadano) por lo tanto, de la construcción total de 33,865.13 metros cuadrados, se descontaron 6,197.86 metros cuadrados que corresponden al estacionamiento subterráneo, resultando los 27,667.17 metros cuadrados citados.

**En cuanto al número de niveles máximos permitidos, se deberá tomar en cuenta lo establecido en el Artículo 36, apartado de notas, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, que a la letra dice: "El Número de Niveles máximos permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo.", así como también lo establecido en el Artículo 39 del citado Reglamento que a la letra dice: "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 tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones."

***En cuanto a la altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros, el proyecto presenta diversas alturas entre ellas 4.40 metros en Planta Baja y 1 Nivel, 7.50 metros 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, esta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría", por lo anterior, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emite dictamen mediante oficio número DPTDU 780/17, de fecha 28-veintiocho de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual indica que es factible autorizar una altura de 4.40 metros en Planta Baja y 1 Nivel, 7.50 metros en

Handwritten initials/signature

ESCORIAL, S.A. DE C.V.
 dieciséis, por concepto de 260-doscientos sesenta árboles enchinos, de las características señaladas, emitida por VIVERO EL
 En cuanto a lo anterior, el solicitante presenta Factura No. D 5442 de fecha 13-trece de Noviembre del 2017-dos mil
 reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

*Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el
 vivero municipal, pagándose las cuotas de salario mínimo (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del
 árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 260 enchinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al
 árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 260-doscientos sesenta
 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
 con 28-veintiocho árboles de la especie enchino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de
 emitido por la Dirección de Ecología, establece lo siguiente: "39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado
 XI.- De acuerdo al apartado de Reforestación, en el punto número 39 del oficio indicado en el punto inmediato anterior,*

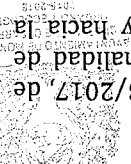
*comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.
 prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la
 X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 4538/2017 y número de expediente administrativo LTA-000513/2017, de
 fecha 06-seis de Diciembre del 2017-dos mil dieciséis, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de*

*que la misma actúe en consecuencia.
 solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para
 realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte
 Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 19-001-749, el cual está sujeto a las verificaciones que
 que se deberán implementar en el inmueble ubicada en la Avenida Paseo de los Leones s/n, en este municipio de Monterrey,
 proyecto en cuestión, mediante el cual señala recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana,
 emitó escrito de fecha 13-trece de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número 116-59, para el
 IX.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C.,
 se inicia con los trabajos de construcción solicitados.*

*VIII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 23-veintitrés de Enero del
 2017-dos mil dieciséis, se observó que al momento de la visita el predio que nos ocupa se encuentra baldío y sin uso. Aun no*

| ESTACIONAMIENTO (GIRO) | CANTIDAD | UNIDAD | PROYECTO | | SOLUCIONA CON: | OPINIÓN |
|--|----------|--------|----------------------------|-------------|----------------|-----------|
| | | | CANTIDAD | REQUIERE | | |
| LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS | 1 C/20 | M2 | 5,778.07 M2 | 289 CAJONES | 565 | Si cumple |
| RESTAURANTES | 1 C/10 | M2 | 2,013.49 M2 | 201 CAJONES | | |
| GIMNASIOS | 1 C/15 | M2 | 1,026.56 M2 | 68 CAJONES | | |
| | | | Total = 558 CAJONES | | | |

*VII.- 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 Cumbres Fontente, de acuerdo a lo
 siguiente:
 mezanime ubicado en los niveles 2 y 3 y 6.20 metros en Nivel 4, de acuerdo al plano del proyecto presentado, considerando
 que no excede la altura máxima permitida en esa zona.*



Handwritten initials and marks at the top right of the page.

XVI.- Acompaña escrito de fecha 06-seis de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, firmada por los C.C. Miguel Ángel Gutiérrez Pérez y Salvador Alberto Zambrano Sada, en su carácter de Apoderados Legales de la persona moral denominada "ZAMTERRA INMUEBLES", S.A.P.I. DE C.V., mediante el cual manifiestan lo siguiente: "POR MEDIO DE LA

XV.- Acompaña escrito de fecha 23-veintitrés de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual el Ing. Edson Anuar Vera Medina, con cédula profesional 5222657, se manifiesta como Director Responsable de la Obra del proyecto a realizarse en el predio en cuestión, identificado con el expediente catastral 19-001-749.

- al mismo.
- Félix, con cédula profesional 6527466, quien se manifiesta como responsable mediante escrito de la misma fecha anexo "ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN", a través del el Ingeniero Luis Guillermo Díaz de fecha Marzo del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa denominada "Estudio de Impacto Vial de fecha Junio del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa denominada "Estudio Hidrológico, realizado por la empresa denominada "LABORATORIO DE CONCRETO Y SUELOS", firmada por el Ing. Emilio González Duque, con cédula profesional 3838631, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha Marzo del 2016-dos mil dieciséis.
- "CONSULTORIA AGUA", y firmada por el Ingeniero Alvaro Lorenzo Vita Garza, con cédula profesional 1942570, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de la misma fecha, anexo al mismo.
- "LABORATORIO DE CONCRETO Y SUELOS", firmada por el Ing. Emilio González Duque, con cédula profesional 3838631, del cual se manifiesta como responsable del estudio antes mencionado mediante escrito de fecha Marzo del 2016-dos mil dieciséis.
- "LABORATORIO DE CONCRETO Y SUELOS", realizado por la empresa denominada "LABORATORIO DE CONCRETO Y SUELOS", firmado por el Ing. Emilio González Duque, con cédula profesional 3838631, del cual se manifiesta como responsable del mencionado estudio mediante escrito de fecha Marzo del 2016-dos mil dieciséis.
- "LABORATORIO DE CONCRETO Y SUELOS", firmado por el Ing. Emilio González Duque, con cédula profesional 3838631, del cual se manifiesta como responsable del estudio de Riesgo e Impacto Geológico realizado por la empresa denominada "LABORATORIO DE CONCRETO Y SUELOS", anexo al mismo.
- profesional 4846875, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 21-veintuno de Noviembre del 2017, anexo al mismo.
- "PERFORACIONES Y ESTUDIOS DE SUELOS, S.A.", firmado por el Ingeniero Arturo Adrián Cervantes Saucedo, con cédula "Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 08-ocho de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa escrito de fecha 23-veintitrés de Octubre del 2017-dos mil diecisiete anexo al mismo.
- Ingeniero Edson Anuar Vera Medina, con cédula profesional 5222657, el cual se manifiesta como responsable mediante "Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por la empresa "PERSE" GRUPO CONSTRUCTOR, a través del

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

XIII.- La Dirección General de Inspección de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, emitió oficio No. DIV/A266/VII/2017, de fecha 10-diez de Julio del 2017-dos mil diecisiete, en el cual se informa que se llevó a cabo la revisión del proyecto de señalización y de adecuaciones viales, cumpliendo con las normas marcadas por la Dirección de Ingeniería Vial, por lo que se otorga **visto bueno**, condicionado a cumplir con los requisitos marcados dentro del mismo y del cual el ciudadano cuenta con ejemplar original.

XII.- Que por oficio No. PFP/25.5/2C.27.2/0270-16, de fecha 31-treineta y uno de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo PFP/25.3/2C.27.2/0082-16, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFPA), de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) resuelve lo siguiente: "...se tiene que no existió el cambio de uso de suelo en terrenos forestales toda vez que la superficie en que se levanto dicha acta se encuentra clasificado como zona urbana, esta Autoridad determina dar por **CONCLUIDO** el presente procedimiento Administrativo que se resuelve, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 fracción V de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo" ...



PRESENTE SE HACE CONSTAR QUE EN LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO PARK POINT CUMBRES, QUE ALBERGARA UNA PLAZA COMERCIAL CON LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, ERSTANTURANTES Y GIMNASIOS EN UN PREDIO CON NUMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL 19-001-749 UBICADO EN LA AVENIDA PASEO DE LO LEONES, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, N. L. NO SE UTILIZO NINGUN SISTEMA DE ANCLAJE QUE INVADA EL ESPACIO EN EL SUBSUELO DE VIALIDADES Y PROPIEDAD PRIVADA."

XVII.- 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/279/AGOSTO/2017, de fecha 21-veintuno de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, 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, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.

- Mediante oficio número DPTDU/V/443/2017, de fecha 07-siete de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Luis Guillermo Díaz Félix, 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 006/17, de fecha 10-diez de Enero del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen técnico Hidrológico otorgando una resolución factible por parte del área de Hidrología para el Estudio Hidrológico-Hidráulico, de fecha 12-doce de Julio del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa denominada "CONSULTORIA AGUA", y firmada por el Ingeniero Alvaro Lorenzo Viza Garza, con cédula profesional 1942570, condicionado a garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.

- Mediante oficio número DPTDU/G136/2017, de fecha 10-diez de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Geológico, mismo que fue realizado conforme al Estudio de Riesgo e Impacto Geológico y Estudio de Estabilidad de Taludes, ambos realizados por la empresa denominada "LABORATORIO DE CONCRETO Y SUELOS", firmados por el Ing. Emillio González Duque, con cédula profesional 3838631 y Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 08-ocho de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "PERFORACIONES Y ESTUDIOS DE SUELOS, S.A." firmado por el Ingeniero Arturo Adrián Cervantes Saucedo, con cédula profesional 4846875; 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 operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los estudios presentados.

XVIII.- En fecha 19-diecinueve de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de esta Secretaría de Desarrollo Urbano, respecto del predio en cuestión, identificado con el número de expediente catastral 19-001-749, en el cual se señala lo siguiente: a) Para la Av. Paseo de los Leones, deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio; b) Para la Av. Nacionalización de la Banca, deberá respetar un ancho total de 40.00 metros, 20.00 metros del eje central por la Avenida (límite de propiedad) hacia el predio; c) En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 5.00 metros. Nota: Se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

8.3.2



h. 38

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.

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

construcción que se le autorizan.

C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ...Fracción III.- Mayor de 1000 metros cuadrados de construcción (Obra Nueva) de 33,865.13 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.

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

A) 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 6 al 6 de 6), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

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:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA 36-TREINTA Y SEIS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 07-SIETE RESTAURANTES Y 02-DOS GIMNASIOS, en el predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-749, ubicado en la AVENIDA PASO DE LOS LEONES S/N, en esta Ciudad, el cual cuenta con una superficie de 9,216.370 metros cuadrados, y una construcción total de obra nueva de 33,865.13 metros cuadrados.

ACUERDA:

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

"ZURICH" Compañía de Seguros S. A., cumpliendo así con dicho requerimiento.

interesado acompañando Póliza Número 1217639, de fecha 14-catorce de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emitida por 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 XIX.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las

- c) 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 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 IV del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
- 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, 4^a, 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 apegue irrestrictamente 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 apegue irrestrictamente 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.

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

h 38



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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para los giros de 36-TREINTA Y SEIS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 07-SIETE RESTAURANTES Y 02-DOS GIMNASIOS, 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 558-quinientos cincuenta y ocho 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 realizada 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.

g) 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 13-trece de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número 116-659, para el proyecto en cuestión, en el inmueble ubicado en la Avenida Paseo de los Leones s/n, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 19-001-749, el cual está sujeto 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.

H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/279/AGOSTO/2017, de fecha 21-veintuno de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, 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:



Handwritten initials and date: 8/27/17

Handwritten signature or initials.

Al respecto, se hace constar, que dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de la Vialidad denominada Nacionalización de la Banca, Señala la anotación "4", la cual describe lo siguiente:

Ahora bien, tomando en cuenta la sentencia pronunciada dentro del expediente 395/2003, relativo al Juicio Contencioso Administrativo interpuesto para la personal moral Corsar S.A. de C.V., en contra de los actos de esta Secretaría, de fecha 9 de junio del 2004, siendo que se realizó la anotación correspondiente, según consta en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025, consistente en el Alineamiento Vial de la Av. Nacionalización de la Banca.

Como se indica en el punto anterior, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 se tiene previsto el trazo de una vialidad de 40.00 metros de ancho para la avenida Nacionalización de la Banca, la cual afecta al predio objeto de la presente Licencia.

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

- a) Para la Av. Paseo de los Leones, deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio.
- b) Para la Av. Nacionalización de la Banca, deberá respetar un ancho total de 40.00 metros, 20.00 metros del eje central de la Avenida (límite de propiedad) hacia el predio.
- c) En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 5.00 metros.

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.
 - 1) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/443/2017, de fecha 07-siete de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:
 1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
 2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
 3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
 4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
 5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colindan con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se asegure 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.



"Nota (4): En cumplimiento a resolución dictada en el Juicio Contencioso Administrativo, en el 2004, se dejó sin efecto la aplicación del Alineamiento Vial indicado. En algunos tramos de ésta vía se hace necesario por seguridad vial ajustar los Alineamientos Viales a la traza actual."

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. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros. Se deberá 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. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupados exclusivamente por vehículos.
3. 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 tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
4. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
5. Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los estacionamientos deberán tener 3.00 metros de ancho por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
6. 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.
7. 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. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
8. Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % dependiendo de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
9. Deberá cumplir con el Artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, contemplando una transición del 6% en las rampas de acceso a los estacionamientos.
10. ARTÍCULO 59. Para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante rampas vehiculares con la vía pública, se deberá considerar una transición con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60-tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial.
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. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

8.3.8

Handwritten signature and initials.

- 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 de donde se originen. Los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
- 4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
- 5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
- 6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
- 7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
- 8. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.

Durante la etapa de construcción. -
 Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:
 administrativo LTA-000513/2017, de fecha 06-seis de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la

- 15. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Al respecto y conforme a lo indicado en el Oficio DIV/A266/VII/2017, firmado por el Comandante en Jefe Eduardo Guadalupe Sánchez Quiroz, Director General de Inspección de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, de fecha 10 de Julio del 2017, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos:
 - 1. Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en los planos de la propuesta vial autorizados.
 - 2. El Solicitante se compromete a la construcción de las adecuaciones viales de acuerdo a lo especificado en el plano anexo.
 - 3. El solicitante se compromete a rehabilitar el sistema semaforico existente en la intersección de la avenida Pedro Infante y Alejandro de Rodas (Cambio de secciones, postes, controlador, MG-10, cableado y detectores vehiculares), y a la sincronización de este cruce con de las intersecciones semaforizadas al oriente (Av. Alejandro de Rodas - Pedro Infante y Alejandro de Rodas - Hacienda Peñuelas).
- 16. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.
- 17. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correcta asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción, y a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo.

))

10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.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 tapiales 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.
14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación. -

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 resolutive, 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, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010 y 2020.
17. En caso de que los locales comerciales y el gimnasio pretendan utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, deberá ingresar un estudio de riesgo ambiental a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y presentar copia de su resolutive antes esta dependencia.
18. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
19. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

20. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994) de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).
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 máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
22. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

8.3.12

40. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26,

Imagen Urbana

Monterrey.

hara acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se diámetro de tronco al vivero municipal, pagándose las cuotas de salario mínimo (de acuerdo al Reglamento de árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 260 enclinos de 5.0 cm de mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 260-doscientos sesenta Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 28-veintiocho árboles de la especie encino, con doscientos sesenta y nueve árboles enclinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.

Reforestación

38. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-428-17 el cual fue resuelto con la reposición de 269-doscientos sesenta y nueve árboles enclinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.

39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 28-veintiocho 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 En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 28-veintiocho árboles de la especie encino, con contenidos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.

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

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

35. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

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

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

Manejo de Residuos Sólidos

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

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

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

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

28. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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.

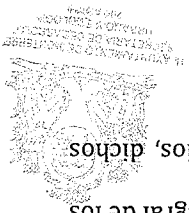
Emissiones al Aire

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

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.

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

- 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
41. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.
- K) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G136/2017, de fecha 10-diez de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, 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:

- Con base en los planos, el antecedente con No. de Oficio: DPTDU/G003/2017 y los Estudios presentados se encontró lo siguiente:
- El proyecto consiste en la construcción de un edificio de 8 niveles incluyendo Planta Baja, 4 niveles y 3 niveles de sótano, de acuerdo al plano arquitectónico.
 - Para la construcción de los sótanos se contemplan cortes de hasta 7.46m de altura máxima.
 - De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos de Perforaciones y Estudios de Suelos y realizado por el Ing. Arturo Adrián Cervantes Saucedo con No. de Cédula Profesional: 486875, se encontró lo siguiente:
 - Se realizaron 3 sondeos a 18.00m. de profundidad y se obtuvo la estratigrafía general siguiente:
 - En el predio se localizaron suelos aluviales consistidos por arcillas, de coloraciones y tonalidades como café y café oscuro, en donde algunos de estos materiales aparecen mezclados con gravas. También de manera intercalada se encontraron estratos de conglomerado calichoso y gravas empacadas.
 - Se registraron valores que van desde los 27 hasta los más de 50 golpes.
 - No se detectó la presencia del nivel de aguas freáticas hasta la profundidad máxima explorada.
 - La utilización de una losa de cimentación misma que deberá estar desplantada a una profundidad de entre 12.50m. y 13.00m., a partir del nivel de inicio de los sondeos de exploración, considerando un corte de 12.00m. de profundidad aproximadamente, utilizando para el diseño una capacidad de carga admisible de 2.50 kg/cm², la cual fue calculada de acuerdo a la teoría del Dr. Karl Terzaghi, para un factor de seguridad de 3.00 ya considerado.
 - Otra opción es la utilización de una cimentación a base de zapatas aisladas, mismas que deberán estar desplantadas a una profundidad de entre 13.30m y 13.50m. a partir del nivel de inicio de los sondeos de exploración, considerando un corte de 12.00m. de profundidad aproximadamente, utilizando para el diseño una capacidad de carga admisible de 2.80kg/cm² la cual fue calculada de acuerdo a la teoría del Dr. Karl Terzaghi, para un factor de seguridad de 3.00 ya considerado.
 - Para el relleno de las excavaciones realizadas donde se alojara la cimentación se deberá utilizar un material de banco previo al análisis de laboratorio, así mismo si el material producto de corte no presenta un volumen considerable de gravas y boleos mayores de 3" y/o arcilla de coloración oscura, esto podrá ser utilizado como relleno (conforme a las especificaciones de la S.C.T.), compactándolo con ballarina o pisón de mano en capas de no más de 20cm. de espesor, a un 90% mínimo de su Peso Volumétrico Seco Máximo.
 - De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos e Impacto Geológico y Estudio de Estabilidad de Taludes de LCS, LABORATORIO DE CONCRETOS Y SUELOS y realizado por el Ing. Osvaldo Muñoz Morales con No. de Cédula Profesional: 5837367, se encontró lo siguiente:
 - El área de estudio se encuentra ubicada en el borde las provincias de la Sierra Madre Oriental caracterizadas por altas y escarpadas montañas y de las Sierra y Cuencas de Coahuila al Norte y Este donde las mismas son más bajas pero también escarpadas. En ambos casos las rocas están formadas por los esfuerzos tectónicos de la Revolución Laramide. Una de las principales características de la región es el cambio de rumbo de la Sierra Madre Oriental formando una curva amplia de una dirección SSE-NNW a un E-W casi franco.
 - El predio cuenta con una topografía parcialmente plana con una ligera inclinación promedio del 7.00%.
 - La mayor parte de la superficie del terreno se tiene suelo comprendido por una matriz limo arcillosa-arenosa, con fragmentos de roca, gravas y gravillas provenientes de las partes altas del Cerro de las Mitras.

h. 1. 3



Handwritten signature or initials.

- No se localizó ningún afloramiento en colindancia con el predio ya que los terrenos colindantes se encuentran actualmente contruidos y habitados, siendo esto imposible la toma de datos estructurales.
- Se considera que el Riesgo Geológico es de bajo riesgo, para la construcción, debido a la poca inclinación en que se encuentra el terreno, el material del cual se compone y a la zona en que se ubica.
- En la mayor parte del terreno se puede observar bloeos y fragmentos de roca del cual está compuesto el suelo al nivel de la superficie.
- Se observó un alto grado de estabilidad de los cortes que conforman el predio por tal motivo el suelo se clasifica como firme y competente.
- Se generarán 4 cortes, el primer corte es de 7.00m. aproximadamente, el segundo de 6.60m. correspondientes a los cortes A-A', el tercer corte será de 6.18m. aproximadamente y por último el cuarto corte tendrá una altura de 3.00m. de alto aproximadamente a los cortes de B-B'.
- Se utilizó el software GGU STABILITY V11 mediante el método de Bishop, el cual consiste en analizar la estabilidad del talud en una sección transversal del mismo.
- El análisis del talud Noroeste realizando un corte vertical y analizándolo en estado normal o seco, indica que no es estable en esta condición, con un factor de seguridad de 0.87, el cual NO ES ACEPTABLE, debido a la elevación del corte y el tipo de litología del cual esta compuesto el terreno, incluyendo la carga permanente que se tiene presente la cual esta representada por un pequeño centro comercial.
- Los taludes con ángulos de 74° en la parte superior y 75° en la parte inferior en estado crítico arroja un factor de seguridad de 1.94m. haciéndolos más estables, por lo cual es ACEPTABLE.
- El análisis del talud Sureste realizando un corte vertical y analizándolo en estado normal o seco, indica que no es estable en esta condición, arrojando un factor de seguridad de 0.93, el cual NO ES ACEPTABLE, debido a la elevación del corte de 90° y el tipo de litología del cual esta compuesto el terreno.
- Los cortes con ángulos de 80° en la parte inferior en estado crítico arroja un factor de seguridad de 1.78 el cual es ACEPTABLE.
- El análisis del talud Suroeste en estado crítico o saturado de agua, indica que no es estable en esta condición, manteniendo un factor de seguridad de 1.01, el cual NO ES ACEPTABLE, debido a la elevación del corte de 6.18m. aproximadamente, la inclinación del corte de 90° y el tipo de litología del cual esta compuesto el terreno.
- Manteniendo una inclinación de 90° y agregando una presión de poros, el factor de seguridad del talud se mantiene en 1.01 haciéndolo NO ACEPTABLE.
- Los cortes con ángulos de 80° en la parte superior y 75° en la parte inferior en estado crítico arroja un factor de seguridad de 2.60 el cual es ACEPTABLE.
- El corte inferior con un ángulo de 90° y con una altura aproximada de 3.00m. estado crítico arroja un factor de seguridad de 2.49 el cual es ACEPTABLE, debido a la altura de este corte por lo cual no fue necesario realizar un modelo dándole cierta inclinación.
- Las inclinaciones de reposo para los taludes de contención propuesta para mantener estable el corte varían, ya que las alturas son variables en cada lado del terreno. Mismas que tendrán que ser reforzadas una vez que se quiera verticalizar el corte con concreto lanzado para mantener estable el suelo y muro de concreto, el cual sustituirá el soporte que anteriormente el material estaba ejerciendo en el talud inicial, por lo que el riesgo geotécnico será mitigado.
- Esta maniobra tiene que generarse en el menor tiempo posible, ya que las condiciones aquí expuestas pueden cambiar con eventos inesperados, los cuales pueden causar inestabilidad al corte, como lluvias constantes y /o generación de grietas de debilidad.
- Es importante seguir un procedimiento de excavación y colocación de anclaje, que este supervisado con alguien de experiencia en la operación. Si se combinan las dos opciones de mitigación de riesgo por inestabilidad de talud, será posible disminuir más cualquier riesgo de caída o daños en las paredes de los cortes.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones dadas por los estudios presentados.

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.

- 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-estacado, 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 deslaves naturales, quedando prohibido realizar excavaciones que pongan en peligro la estabilidad de muros separadores o edificaciones adyacentes.
- 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 retanca que se realicen para retener las aguas y los objetos que arrastre, deberán construirse 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 vertederos 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.

- Con base en el Artículo 13 y 14 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, el Estudio de Mecánica de Suelos deberá contener la carta responsiva dirigida a la Secretaría a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología firmada por el asesor geotécnico responsable.
- En caso de utilizar un sistema de anclaje y estas invaden espacio en el subsuelo de vialidades y propiedad privada, se deberá de contar con la anuencia de los propietarios de los predios vecinos y con base en el Artículo 134,

Handwritten signature or initials.





Handwritten signature or initials

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

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

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

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:

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

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

Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades. La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico realizado a través del Ing. Alvaro Lorenzo Vita Garza (Cédula 1942570) con fecha de julio del 2016, el cual dicta las especificaciones técnicas, así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

Con base en los planos del proyecto y en el Estudio Hidrológico presentado, se deberán seguir los lineamientos y especificaciones técnicas contenidas en ellos para su mejor desempeño en materia de drenaje pluvial.

en lo siguiente se transcribe:

9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 de la Ley de Desarrollo Urbano de Monterrey, N.L. determinada que se requiere autorización expresa de la Secretaría de Servicios Públicos para realizar en la vía pública la ocupación parcial o total del subsuelo, construcciones, instalaciones, modificaciones, así como para depositar o colocar en ella materiales u objetos entre otras cosas.

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

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.

En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 006/17, de fecha 10-diez de Enero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al Estudio Hidrológico presentado por el solicitante, reiterando



830

deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción.

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

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

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

El Predio se encuentra con una zona de Riesgo Hidrológico Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa), sin embargo, en el lado oriente del predio, se localiza un escurrimiento, al cual deberán respetar su curso natural. Esto a fin de garantizar la seguridad de inmueble y la zona donde se encuentra este.

TERCERO: Se deberá dar vista de la presente resolución a la Dirección de Fraccionamientos y Regularizaciones de esta Secretaría a fin de que dicha Dirección tenga conocimiento y antecedente para futuros trámites del expediente F-206/2005, la sesión realizada dentro del presente expediente que nos ocupa.

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

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

SEXTO: 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 artículo 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

OCTAVO: Que con fundamento en el artículo 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



ORIGINAL SEPUE MONTERREY

008832

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

EL C. NOTIFICADOR _____ LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA _____
NOMBRE _____ NOMBRE _____
FIRMA _____ FIRMA _____
NO. DE GAFETE _____

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO
SCS / RAM / mica

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

NOVENO: 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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León y el C. Director de Control Urbano.

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 al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

