



ORIGINAL SEDUE MONTERREY

013408

83 2/19

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, 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

CONSIDERANDO

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

identificado con el expediente catastral 11-116-029.

1. Mediante número de Expediente Administrativo TM-000021-17, de fecha 19-diciembre de Enero del 2017-dos mil diecisiete, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Demolición Total de 632.00 metros cuadrados, en el inmueble ubicado en la Calle Ángel Martínez Villarreal No. 2721 de la Colonia Lomas, jurisdicción de este Municipio de Monterrey,

ANTECEDENTES

---En Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciséis días del mes de Julio del año 2018-dos mil dieciocho -----  
---VISTO.- El expediente administrativo No. L-000165-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 12-doce de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, por el C. Jose Luis Sanchez Olguin, en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada "INVERSIONES INMOBILIARIAS ALIANZA" S.A. DE C.V., quien acredita su personalidad mediante Poder General para Actos de Administración, de fecha 06-seis de Febrero del 2013-dos mil trece, ratificado ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público Número 37-treinta y siete, con ejercicio en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, registrada dentro del Acta fuera de protocolo bajo el número 87,654-2013-ochenta y siete mil seiscientos cincuenta y cuatro guion dos mil trece, de fecha 7-siete de Febrero del 2013-dos mil trece; y la existencia legal de su representada mediante Instrumento Público Número 26,424-veintiséis mil cuatrocientos veinte cuatro, de fecha 23-veintitrés de Febrero de 2000-dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público Número 37-treinta y siete, con ejercicio en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, quien es propietaria del inmueble ubicado en la CALLE ANGEL MARTINEZ VILLARREAL (ANTES CALLE B) No. 2721 DE LA COLONIA LOMAS, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 11-116-029; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 3,321-tres mil trescientos veintuno, de fecha 03-tres de Octubre del 2016- dos mil dieciséis, pasada ante la fe de la Licenciada Olivia Alejandra Sánchez Hernández, Notaria Pública, Titular de la Notaría Pública Número 73-setenta y tres, con Ejercicio en la Demarcación Notarial Correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, por la cual solicita la autorización para las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR 8-CHO UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO en el inmueble antes citado, el cual cuanta con una superficie total de 963.57 metros cuadrados, con una construcción total de 1,617.17 metros cuadrados y una barda de 22.71 metros lineales con una altura de 3.00 metros por construir. Encontrándose los siguientes. -

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. -

MONTERREY, NUEVO LEÓN.

COLONIA LOMAS DE SAN FRANCISCO

DOMICILIO: CALLE CORPUS CHRISTI NO. 2321 INTERIOR 3A,

DENOMINADA "INVERSIONES INMOBILIARIAS ALIANZA" S.A. DE C.V.

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD

INSTRUCTIVO

No. de Oficio: SEDUE 7616/2018  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000165-17



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 1, inciso b), 11, 12 Fracción I, 13, 14 Fracción I punto 1.1, artículo 15 Fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 53, 102, 103, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 162 Fracciones I a XV y 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 Fracción VII, 4 Fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 Fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 Fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 Fracciones I, II y IV, 16 Fracciones I, II y III, 17, 18 Fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 Fracción III, 30 al 90, 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.- 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 **DELEGACION CENTRO, DISTRITO URBANO ORISPADO**, en una zona indicada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE)**, se considerara como **PERMITIDO**; 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: **"ARTICULO 137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I. Permitted o predominantes:** los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje...";

III.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 13-trece de Junio del 2017-dos mil diecisiete, se observó que, al momento de la visita, el predio se encuentra baldío, solo se observa barda perimetral.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,617.17 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

Área	Por Construir	Totales	Distribución de áreas
Planta Baja	327.32 m2	327.32 m2	Área de estacionamiento semi-techado con capacidad para 18-dieciocho cajones, área pardinada, salón-póvalente, 08-ocho bodegas, bodega del edificio, área para equipo hidroneumático, baños, área de equipo, elevador y escaleras.
Nivel 1	320.70 m2	320.70 m2	02- dos departamentos cada uno con las siguientes áreas: sala, comedor, cocina, lavandería, patio de servicio, Recamara principal con baño vestidor, recamara con baño completo, estancia/alcoba, ½ baño, área de blancos. Vestibulo, elevador y escaleras.
Nivel 2	320.70 m2	320.70 m2	02- dos departamentos cada uno con las siguientes áreas: sala, comedor, cocina, lavandería, patio de servicio, Recamara principal con baño vestidor, recamara con baño completo, estancia/alcoba, ½ baño, área de blancos. Vestibulo, elevador y escaleras.
Nivel 3	320.70 m2	320.70 m2	02- dos departamentos cada uno con las siguientes áreas: sala, comedor, cocina, lavandería, patio de servicio, Recamara principal con baño vestidor, recamara con baño completo, estancia/alcoba, ½ baño, área de blancos. Vestibulo, elevador y escaleras.
Nivel 4	320.70 m2	320.70 m2	02- dos departamentos cada uno con las siguientes áreas: sala, comedor, cocina, lavandería, patio de servicio, Recamara principal con baño vestidor, recamara con baño completo, estancia/alcoba, ½ baño, área de blancos. Vestibulo, elevador y escaleras.
Nivel 5	7.05 m2	7.05 m2	Azotea: cubo de elevador y escalera.
Total	1,617.17 m2	1,617.17 m2	-----

8:42

5202



X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 0146/2018 y número de expediente administrativo LTA-000009/2018, de fecha 23-veintres de Enero del 2018-dos mil dieciocho, 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.

IX.- El interesado acompaña oficio número 2715/SPMARNA-IA/17 de fecha 08-ocho de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO consistente en la urbanización y construcción de un fraccionamiento habitacional (edificio de departamentos de cuatro niveles con 2 departamentos por nivel y salón polivalente en planta baja), en una superficie de 963.57 metros cuadrados, ubicado en Calle Angel Martinez Villarreal No. 2721 entre las calles Calderón y Capitán Lorenzo de Aguilár en la Colonia Lomas, en este municipio de Monterrey Nuevo León, y el cual está sujeto a cumplir con los lineamientos y/u obligaciones en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutorio aportado en su momento por el interesado.

VIII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C., emitió escrito de fecha 26-veintiséis de Enero del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Reporte número 117-034, para el giro de Multifamiliar con estaciónamiento, mediante el cual señala recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana, que se deberá implementar en el inmueble ubicado en la Calle Angel Martinez Villarreal s/n entre Capitán Aguilár y Jose Calderón Colonia Lomas, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 11-116-029, 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.

VII.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispaño, para el uso de Vivienda Multifamiliar, requiere 2.3 cajones por vivienda, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 08-ocho unidades de vivienda, resultando el requerimiento de 18-dieciocho cajones, los cuales resuelve dentro del inmueble, según se advierte en el plano del proyecto presentado.

VI.- Que en base al Cuadro No. 21 contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se establece que el predio en cuestión se encuentra ubicado en una Zona Clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, donde le corresponde una Densidad Habitacional de **83 viviendas por hectárea**. Ahora bien, de acuerdo a la superficie del predio de 963.57 metros cuadrados, esta densidad le permite construir hasta 8-ocho viviendas como máximo (120.48 metros cuadrados por vivienda), por lo que no deberá incrementar el número de viviendas aquí señaladas, toda vez que es el máximo permitido de acuerdo a la densidad habitacional anteriormente señalada.

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 963.57 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (722.68 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.34 (327.32 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.00 veces** (1,927.14 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.68 veces (1,617.17 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.13** (125.26 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.28 (273.41 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (240.89 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.66 (636.25 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 5, y el proyecto presenta 5 niveles, dando cumplimiento a los lineamientos urbanísticos señalados en la tabla del artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto presenta una altura máxima de 2.90 metros, por lo cual, cumple con lo establecido en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

- XI.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VII, del citado Reglamento, 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 Marzo del 2017-dos mil dieciséis, realizado por el Ing. Agustín Jaime Méndez Lerma, con cédula profesional 1897948, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 17-dieciséis de Marzo del 2017-dos mil dieciséis, anexo al mismo.
  - Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 4-cuatro de Marzo del 2017-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "PRISMA" Control de Calidad, S. A de C. V., firmado por el Ingeniero Andrés Martínez Reyna, con cédula profesional 517874, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 6-seis de Marzo del 2017-dos mil dieciséis, anexo al mismo.
  - Estudio de Impacto Ambiental y Estudio Geológico, realizado por la empresa denominada "APICO" Administración de Proyectos de Ingeniería y Construcción, como responsable mediante escrito, anexo al mismo.
  - Análisis Hidrológico, realizado por la empresa denominada "APICO" Administración de Proyectos de Ingeniería y Construcción, a través del Ing. Omar Antonio Cardiel Vázquez, con cédula profesional 8543239, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 21-veintuno de Marzo del 2017-dos mil dieciséis, anexo al mismo.
  - Estudio de Impacto Vial de fecha Agosto del 2017-dos mil dieciséis, realizado por la empresa denominada "BASA" Ingeniería y Proyectos Ambientales, S.A. de C.V., a través del Ing. Roberto Bañuelos Ruedas con cédula profesional 1828954, quien se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 11-once de Agosto del 2017-dos mil dieciséis, anexo al mismo.
  - XII.- Acompaña escrito de fecha 03-tres de Mayo del 2017-dos mil dieciséis, mediante el cual el Ing. Carlos de Jesús Ramos Vera con cédula profesional 436404, se manifiesta como Director Responsable de la Obra del proyecto en cuestión, a realizarse en la Calle Ángel Martínez Villarreál No. 2721 de la Colonia Lomas, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 11-116-029.
  - XIII.- Acompaña escrito de fecha 21-veintuno de Noviembre del 2017-dos mil dieciséis, mediante el cual el Arq. Ricardo Juan Guerra Sepúlveda con cédula profesional 222405, se manifiesta como Asesor Responsable del Diseño Arquitectónico de la Obra del proyecto en cuestión, a realizarse en la Calle Ángel Martínez Villarreál No. 2721 de la Colonia Lomas, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 11-116-029.
  - XIV.- 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/320/AGOSTO/2017, de fecha 16-dieciséis de Octubre del 2017-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apearse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
    - Mediante oficio número DPTDU/V/614/2017, de fecha 01-uno de Noviembre del 2017-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Roberto Bañuelos Ruedas, 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.

Handwritten signature or initials.

**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 este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 4 al 4 de 4), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

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 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.

**PRIMERO.** - Por los motivos y razones expuestos 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, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR 8-OCHO UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO, en el predio identificado con el número de expediente catastral 11-116-029, ubicado en la CALLE ANGEL MARTINEZ VILLARREAL (ANTES CALLE B) No. 2721 DE LA COLONIA LOMAS, en esta Ciudad, el cual cuanta con una superficie total de 963.57 metros cuadrados, con una construcción total de 1,617.17 metros cuadrados y una barda de 22.71 metros lineales con una altura de 3.00 metros por construir.

**ACUERDA:**

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

**XVI.** - Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra, el interesado acompaña Póliza número 1621130033561, de fecha 03-tres de Julio del 2018-dos mil dieciocho, emitida por "Seguros Inbursa, S.A. Grupo Financiero Inbursa", misma que tiene una vigencia desde las 12 horas del día 23-veintitrés de Julio del 2018-dos mil dieciocho, hasta las 12 horas del día 21-veintuno de Septiembre del 2019-dos mil diecinueve.

**XV.** - En fecha 18-dieciocho de Enero del 2017-dos mil diecisiete, se emite alineamiento vial, por parte de esta Secretaría de Desarrollo Urbano, respecto del predio en cuestión, identificado catastral 11-116-029, en el cual señala que no se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, sin embargo, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

• Mediante oficio número DPTDU/G050/2017 de fecha 26-veintiséis de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Estudio de Impacto Ambiental y Estudio Geológico, realizado por la empresa denominada "APICO" Administración de Proyectos de Ingeniería y Construcción, a través de la Ing. Iris Aleida Navarro Soto, con cédula profesional 7149013 y Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 4-cuatro de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa "PRISMA" Control de Calidad, S. A de C. V., firmado por el Ingeniero Andrés Martínez Reyna, con cédula profesional 517874; 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.

• Mediante oficio No. DPTDU/H 092/17 de fecha 18-dieciocho de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el Análisis Hidrológico, realizado por la empresa denominada "APICO" Administración de Proyectos de Ingeniería y Construcción, a través del Ing. Omar Antonio Cardiel Vázquez, con cédula profesional 8543239, condicionado a garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.



*Handwritten signature or initials*

- 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 de 03-Tres años." Por lo anterior, al tratarse de una construcción (Obra Nueva) de 1,617.17 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:**
- 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 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.
  - 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 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción IV del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y Nuevo León vigente.
  - g) El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
  - h) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
  - i) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
  - j) Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  - k) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
  - l) Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

38 21 2



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, A.C., mediante escrito de fecha 26-veintiséis de Enero del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Reporte número II 7-034, para el giro de Multifamiliar con estacionamiento, en el inmueble ubicado en la Calle Ángel Martínez Villarreal s/n entre Capitán Aguilar y Jose Calderón Colonia Lomas, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 11-116-029, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad

- 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.
- 10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- 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.
- 8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- 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.
- 6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- 5. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- 4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los 18-dieciocho cajones de estacionamiento como mínimo, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
- 3. Deberá de respetar el uso de edificación para el giro de **VIVIENDA MULTIFAMILIAR 8-OCHO UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO**, en el predio en cuestión.
- 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.
- 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).

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

- 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 por el 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).

*Handwritten signature or initials*

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 número de oficio DPT/E/320/AGOSTO/2017, de fecha 16-diciembre de Octubre 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:**

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

**I) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio Numero DPTDU/V/614/2017, de fecha 01-uno de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, 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 calle Angel Martínez Villareal deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.  
Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
3. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
4. El Proyecto resuelve el requerimiento de cajones de estacionamiento mediante una disposición de filas de cajones dispuestas para dos vehículos (tipo tandem). Dicha disposición de cajones está condicionada a cumplir con lo siguiente: Cada hilera de 2 cajones deberá ser asignada a una sola vivienda con el fin de evitar conflictos entre los vecinos del multifamiliar. Cada cajón o hilera de cajones deberá ser señalizada de manera clara ya sea mediante señalamiento vertical y/o Horizontal, señalando a que departamento corresponde.



12. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos del movimiento de la tierra.
11. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
9. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.

7. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zonas preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones del terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento. Lo anterior mediante el uso de agua no potable y un sistema de aspersión eficiente, a fin de evitar la dispersión de material por acción del viento y/o tráfico vehicular y la reducción en el consumo del agua, respectivamente.
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 materiales de construcción derriemen material particulado a la vía pública.
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 derriemen material particulado a la vía pública.
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 usen gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAAT-2006.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
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.
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.

**Durante la etapa de construcción. -**

**) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 0146/2018 y número de expediente administrativo LTA-00009/2018, de fecha 23-veintitrés de Enero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

5. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
6. 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.
7. 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. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
9. 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.



8 Oct 19

deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.

13. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorrear 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.ml.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

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

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

**Durante la etapa de operación. -**

**Generales**

16. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Edificio Chepevera II" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 2715/SPMARN-IA/17).

17. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Edificio Chepevera II".

18. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes el Estudio Hidrológico e hidráulico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que se emitan al respecto, tomando en cuenta el efecto que puedan tener los escorrentamientos sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.

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

20. 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**

21. 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.

22. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a zonas residenciales, 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.

23. En caso de utilizar bocinas, megáfonos o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

24. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

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

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

27. 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.

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

29. 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**

30. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

2024

*J. C. P.*

- Se ejecutaron 2 sondeos de exploración hasta una profundidad de 7.50m.
- De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos de **PRISMA, CONTROL DE CALIDAD, S.A DE C.V** y realizado por el Ing. **Andrés Martínez Reyna con No. de Cédula Profesional: 517874**, se encontró lo siguiente:
- No se contemplan la construcción de sótanos ni cortes significativos que ameriten alguna medida de mitigación.
- El proyecto consiste en la construcción de un edificio de 5 niveles incluyendo Planta Baja, de acuerdo al plano arquitectónico presentado.
- Con base en los planos y los Estudios presentados se encontró lo siguiente:

**K)** En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G050/2017 de fecha 26-veintiséis de Mayo 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:

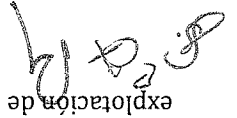
43. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.
42. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
41. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 03-tres árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 09-nueve árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 12-doce árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
40. En caso de que el arbolado presente en el predio interiera con el proyecto, deberá solicitar el permiso correspondiente para su retiro ante esta dependencia, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
39. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.
38. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
37. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
36. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
35. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
34. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieren ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.
33. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
32. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
31. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

**Contaminación del Agua**

**Manejo de Residuos Sólidos**



- En la parte superior y de 0.50m. de espesor, se encontró un estrato de arcilla color café oscuro con materia orgánica, características muy plásticas y potencial expansión. Le suyaace una arcilla limosa de color café con un espesor de 0.50m. Le sigue una serie de estratos de arcilla limosa de color café con grumos de carbonato de calcio o fragmentos de caliche de 5.00m. de espesor en conjunto. Bajo este estrato y predominando hasta las profundidades máximas, se detectó un limo calichoso de color café muy claro muy compacto.
- No se detectó el nivel freático hasta la profundidad máxima explorada.
- Se registraron valores de 7 a más de 60 golpes en la prueba de penetración estándar.
- Se propone una cimentación a base de zapatas aisladas o continuas desplantadas a una profundidad mínima de 1.00-1.30m., se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible para zapata continua de  $0.42\text{kg/cm}^2$  y  $0.49\text{kg/cm}^2$ .
- El uso de sistema de pilas o pilotes de concretos colados en el lugar desplantados en el estrato de limo calichoso, detectado a una profundidad de 6.00m. aproximadamente medidos a partir del nivel de inicio de los sondeos de exploración, siendo estimada su capacidad de acuerdo con el Manual de diseño y Construcción de Pilas y Pilotes de la Sociedad Mexicana de Mecánica de Suelos, considerando su diseño por punta y fricción con un factor de seguridad de 2.5.
- El diámetro mínimo de las pilas será de 0.40m. con una capacidad de carga admisible de 13.49 Ton/ Pila.
- Otra opción de pilas con fuste recto y campana en la punta desplantados a la profundidad de 6.00m. aproximadamente a partir del nivel de inicio de los sondeos de exploración. El diámetro mínimo del fuste será de 0.40m. y de la campana será de 0.60m. con una capacidad de carga admisible de 19.09 Ton/ Pila.
- El recubrimiento mínimo del acero de refuerzo deberá ser de 3.00cm. con plantilla de concreto y 5.00cm sin plantilla.
- Para firmes, banquetas o vigas de cimentación, se recomienda retirar el material arcilloso de la parte superior por lo menos en un espesor de 0.40m. y compensar con material de banco, el cual deberá ser previamente verificado para cumplir con las especificaciones de la SCT para tal fin y compactar por lo menos a un 95% de su msvm.
- De acuerdo al Estudio Geológico de PICO ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN Y **realizado por la Ing. Iris Aleida Navarro Soto con No. de Cédula Profesional: 7149013**, se encontró lo siguiente:
  - El fraccionamiento Chepovera se encuentra localizado a pocos kilómetros del flanco Norte de la estructura conocida como el Cerro del Obispado que, geomorfológicamente, es una estructura cómica en la que sus capas se encuentran plegadas buzando hacia ambos lados, formando una estructura denominada anticlinal que, a su vez, de manera regional, se ubica en el frente del Cinturón Plegado y Cabalgado de la Sierra Madre Oriental identificada como Saliente de Monterrey.
  - En el predio en estudio, es posible observar las características litológicas de un valle aluvial, reconociéndose los sedimentos aluviales predominantemente finos, pudiéndose tratar de limos y/o arcillas, sin embargo, en este tipo de ambiente es común encontrar también sedimentos arenosos y gravas en sitios específicos de algún antiguo canal fluvial.
  - Es de hacer notar, que la zona de estudio carece de elementos geomorfológicos relacionados con peligros como son: fallas, fracturas, deslizamientos, de masa y flujos de lodo, siendo estos dos últimos principalmente relacionados con pendientes considerables, en el caso del predio en particular, la topografía indica que la pendiente es despreciable. Por otra parte, la naturaleza del material que constituye el subsuelo del predio no permite la obtención de datos estructurales como: estratificación, fallas y fracturas ya que estos son propios de material consolidado.
  - Según el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (2010) "los peligros están asociados a las zonas serranas en las que predomina la posibilidad de volteos". En ausencia de dichas zonas en el predio particular, los posibles riesgos de índole geológica que se pudieran presentar en el predio son:
    - Acentuamientos diferenciales: Estos fenómenos se deben, esencialmente, a las características del subsuelo sobre el cual se asienta la infraestructura, dicho suelo tiene la capacidad de expandirse o contraerse según las condiciones de clima o lavarse debido a fugas de agua, fuertes lluvias o cambios en el nivel freático (no detectado a la profundidad de los sondeos realizados). Este comportamiento que presenta el suelo al interactuar con la estructura depende del estudio de la mecánica de suelo y la cimentación que se va emplear, no debe causar problemas si se atienden adecuadamente las recomendaciones del estudio de mecánica de suelos.
    - Sísmos: en el estado ha sido posible registrar actividad esporádica de baja magnitud, los cuales no están asociados a límites de placa ni vulcanismo pudiendo estar asociados a reacomodos del macizo rocoso, colapsos en áreas cársticas (material susceptible a la disolución), al igual que a eventos derivados de actividad antropogénica tales como: extracción de fluidos y explotación de recursos minerales.





h 38

• Dentro del predio no han sido identificados rasgos geológicos tales como: fracturas significativas, fallas o paleocanales, que pudiesen en riesgo la estabilidad del sitio, en un momento dado. Con base en la información obtenida directamente del predio como la mecánica de suelos realizada en el predio se concluye que: dicha área no presenta riesgo geológico.

**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 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 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 respaldos 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 d 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.

l) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 092/17 de fecha 18-dieciocho de Agosto 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 la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:

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

La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico realizado a través de APICO, Administración de Proyectos de Ingeniería y Construcción y firmado por el Ing. Omar Antonio Cardiel Vázquez (Cédula 8543239) con fecha de marzo del 2017, 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. De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
- Asimismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
- Durante el proceso constructivo, considerará las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

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

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

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

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



EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
NO. DE CAJETE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_

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

**LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LOPEZ**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**  
SCS / EAM / mca

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

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

**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 último párrafo y 387 Fracción VII, para el 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.

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad percibir 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.

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

