



INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA INSTITUCIÓN DENOMINADA SCOTIABANK INVERLAT, S. A., I. B. M., GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA. DOMICILIO: PADRE MIER No.635, COLONIA MARIA LUISA EN MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Presente.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 17-diecisiete días del mes de julio del año 2019-dos mil diecinueve. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000118-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 24-veinticuatro de Abril del año 2018-dos mil dieciocho, por el **C. Luis Edmundo Bermejo Licea**, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **Scotiabank Inverlat, S. A., I. B. M., Grupo Financiero Scotiabank inverlat, División Fiduciaria**, quien es propietaria del inmueble ubicado en la **AV. BERNARDO REYES No. 1214, Colonia Industrial**, en esta Ciudad e identificado con el expediente catastral **70) 08-145-026**; solicitud por la cual se pretenden obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA (02-DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y MULTIFAMILIAR CON 161-CIENTO SESENTA Y UN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO (DE LOS CUALES 72-SETENTA Y DOS SON MULTIFAMILIAR TIPO LOFTS Y SUITES EJECUTIVAS DE HASTA 40.00 M2 POR VIVIENDA Y 89-OCHENTA Y NUEVE SON MULTIFAMILIAR DE MÁS DE 40.00 M2)**, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 2,306.66 metros cuadrados, donde se pretende construir 14,454.84 metros cuadrados; presentando el interesado la documentación idónea con la cual justifica legalmente la personalidad con que comparece, así como la propiedad y posesión respecto del inmueble aludido, que para el caso son requeridos, de acuerdo a lo señalado en el artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León, además de ello, el solicitante anexa los siguientes:

ANTECEDENTES

- Mediante Instructivo con número de oficio SEDUE 4903/2015, de fecha 13-trece de julio de 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo **L-198/2015**, aprobó la Licencia de Uso de Suelo para **VIVIENDA MULTIFAMILIAR, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y HOTEL**, en el predio identificado con el número de expediente catastral 08-145-014 con una superficie de 5,959.28 metros cuadrados.
- Mediante Instructivo con número de oficio SEDUE 4904/2015, de fecha 13-trece de julio de 2015, dentro del expediente administrativo **L-199/2015**, aprobó la Licencia de Uso de Suelo para **VIVIENDA MULTIFAMILIAR, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y HOTEL** en el predio identificado con el número de expediente catastral 08-145-015 con una superficie de 9,614.90 metros cuadrados.
- En fecha 31-treinta y uno de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, con número de expediente administrativo S-053/2017, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Autoriza la Fusión en una porción, los siguientes lotes: predio identificado bajo el expediente catastral número 08-145-014 con superficie de 6,044.66 m2 y Lote identificado con el expediente catastral número 08-145-015 con 9,642.97 m2 de superficie; para formar un sólo lote con superficie de **15,678.868 metros cuadrados** colindante a la Avenida Bernardo Reyes N° 1214, Municipio de Monterrey N.L.
- El interesado anexa copia simple de cartulina, Instructivo y Planos que contiene la resolución de fecha 19-diecinueve de

026510



Febrero del 2018-dos mil dieciocho, por medio de la cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el número de Oficio SEDUE 6277/2018 y número de expediente administrativo L-000414-15, Autorizo las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO (AMPLIACIÓN), CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACION PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR (108 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y PLAZA COMERCIAL**, en los predios identificados con los Expedientes Catastrales Números 70) 08-145-014 y 08-145-015, con una superficie de 6,044.66 metros cuadrados y 9,642.97 metros cuadrados y en conjunto conforman una superficie total de 15,687.63 metros cuadrados y una construcción autorizada de 27,090.17 metros cuadrados, ubicado en la Avenida Bernardo Reyes N° 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey N.L.

• La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, del Municipio de Monterrey nuevo León, mediante oficio SEDUE 8177/2018 en fecha 13-trece de Septiembre de 2018-dos mil dieciocho, dentro del expediente administrativo R-000005/2018, Autorizo **someter bajo REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO MIXTO CON CARÁCTER HABITACIONAL, QUE INCLUYE UNO DE TIPO HORIZONTAL COMPUESTO POR 4-CUATRO AREAS PRIVATIVAS (AREA PRIVATIVA LOTE 1, AREA PRIVATIVA LOTE 2, AREA PRIVATIVA LOTE 3 Y AREA PRIVATIVA LOTE 4); Y OTRO DE TIPO VERTICAL CORRESPONDIENTE AL AREA PRIVATIVA LOTE 1 TORRE ELIO, PARA UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 108-CIENTO OCHO -VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO Y UN EDIFICIO PARA ESTACIONAMIENTO QUE ALBERGA 87- OCHENTA Y SIETE CAJONES**, en el predio identificado con el Expediente Catastral Número 08-145-014, ubicado en la Avenida Bernardo Reyes N° 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey N.L., el cual tiene una superficie total de 15,678.868 Metros cuadrados, con una futura afectación vial de 889.573 metros cuadrados, resultando un área bajo Régimen en Condominio Horizontal de 14,789.12 metros cuadrados de superficie total de terreno, con una construcción total de 27,090.17 metros cuadrados, de dicha superficie solo 3,017.12 metros cuadrados se someten a Régimen en Condominio Vertical, de dicho régimen horizontal, surge la **Unidad Privativa Lote 2**, con una superficie de 2,306.66 metros cuadrados e identificada con el número de expediente catastral 08-145-026, según plano que presenta el interesado y donde aparece un sello con la leyenda de "Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección de Catastro, de fecha 05-cinco de noviembre de 2018-dos mil dieciocho, señalándose lo siguiente "Autorizado exclusivamente para trámites catastrales" y firmado por Lic. Benito Arámbula Amaya.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 3 Fracciones XVI, XXXII, XLV y LXXIX, 7, 11 Fracción XII y XXXI, 136 Fracción I, 148 Fracción I, 202 Fracción V, 235 Fracción I, 236 Fracción I, 237, 355, 356, 357, 358, 360, Fracción I a IX, 364, 365, 392, 400, 402, y Transitorios Primero, Segundo, Tercero, Octavo y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León., Artículos 281, 286, 287 Fracciones I a V, 288 Fracciones I a VI, 290, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 3, inciso a), 11, 12 Fracción I, II y III, 13, 14 fracción I, II y III, 16, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 63, 72, 73, 102, 103, 139, 156, 158, 159, 162 Fracciones I a XV y 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3, Fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 17, 18 Fracción I, 20, 25, 26 Fracción III, 94, 95, 96, 152, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- De acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se encuentra en la Delegación **CENTRO**, en el Distrito Urbano **MITRAS CENTRO**, en una zona clasificada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL**, en la cual el giro solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote) y 1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)** se considera como **PERMITIDOS** y **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** (Los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo señalada en el plan vigente para el giro de 2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados son los numerales siguientes: 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, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; **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 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada); **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 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, Tatuajes, Aretes y Perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Sala de Masajes Terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 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 Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia**), son consideradas como **PERMITIDOS, siendo importante señalar, que de acuerdo a lo indicado en el apartado de Antecedentes, el predio en cuestión cuenta con una autorización de Licencia de Uso de Suelo para Vivienda Habitacional Multifamiliar y Plaza Comercial, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Hotel, dentro de los expedientes administrativos L-198-15, L-199-15 y L-414-15.**

III.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 12-doce de julio de 2019-dos mil diecinueve, se observó que al momento de la visita que el predio que nos ocupa se encuentra baldío

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 14,454.84 metros cuadrados, distribuidos conforme a lo señalado en la tabla descrita en los planos anexos (1 de 5).

V.- Por otra parte, es relevante informar, que, de acuerdo a los antecedentes descritos en el propio apartado, el predio materia de análisis, cuenta con autorizaciones en las que, de acuerdo a lo señalado en las mismas, al haberse cumplido con las condicionantes señaladas en el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, le fueron otorgados los beneficios de la zona DOT, por tanto, en respeto a su derecho adquirido, al tratarse el proyecto presentado, de uso de suelo mixto, con comercio y servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y los lineamientos seguirán siendo **libres**.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan citado en el considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres Poniente, de acuerdo a lo siguiente:

| ESTACIONAMIENTO | Normatividad | REQUIERE | SOLUCIONA CON: | OPINION |
|--|---|---------------------------|----------------|-----------|
| LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS | 1/20.00 M2 | 64.00 m2/20.00= 3-cajones | 149-cajones | Si cumple |
| MULTIFAMILIAR | 2.3 CAJONES /VIVIENDA | 89 x 2.3=205 -cajones | | |
| MULTIFAMILIAR HASTA 40.00 M2 | 1.2 CAJONES/ VIVIENDA | 72 x 1.2= 86-cajones | | |
| TOTAL | *294-cajones, de los cuales el 50% corresponde a un total de 147-cajones los requeridos. | | | |

Handwritten signatures and stamps

026511

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



* De acuerdo a lo referido en el citado artículo 73 del Reglamento de Zonificación referido, se disminuye el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%.

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que **solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso dar uso de edificación a las que no se consideraron, modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.**

Así mismo, cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de +12-doce niveles (al tratarse de una superficie mayor a los 1,000 metros cuadrados), dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; en relación a la altura máxima permitida para cada nivel, es de 4.00 metros de acuerdo a lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

VII. La Dirección de Ecología mediante número de oficio 2290/2019, dentro del Dictamen LTA- 000326/2019, de fecha 11 de Julio del 2019, emitió dictamen en materia ambiental, donde se indican **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.

VIII. Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, emite lo siguiente:

1. Mediante oficio número DPTDU/V/444/2018, de fecha 28-veintiocho de agosto del 2018-dos mil dieciocho, **Opinión Técnico Vial**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (planos y Estudio de Impacto Vial firmado por el Ingeniero Ricardo F. Martínez Flores, con Cedula Profesional N° 2710595).
2. En materia de Ingeniería Estructural emitió **Opinión Técnica Estructural** con N° de oficio DPT/E/141/MAYO/2018, de fecha 03-tres de Julio del 2018-dos mil dieciocho, en donde conforme a la documentación presentada por el propietario y memoria de cálculo elaborada por el Ingeniero Ing. Joel Martínez Martínez con cedula N° 2962222, así como también Mecánica de Suelos elaborada por "GEOTECNIA DE MONTERREY, firmado por el Ing. Jorge San Vicente Sánchez, con cedula profesional N° 1114748, dictando las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a las disposiciones contenidas en el título tercero RESPONSABILIDADES Artículo 8 al 16 del Reglamento para la construcción en el Municipio de Monterrey N.L.
3. Mediante oficio número DPTDU/H 094/2018, de fecha 06-seis de Julio del 2018-dos mil dieciocho, emitió **Opinión Técnica Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico a realizado por Asesoría y Servicios de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Aplicada, a través del Ing. Alejandro Elizondo Castañeda (Cédula N° 3395518) con fecha Marzo del 2018-dos mil dieciocho.
4. Mediante oficio número DPTDU/G065/2018, de fecha 17-dieciséis de Mayo del 2018, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión Técnica Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos elaborada por "GEOTECNIA DE MONTERREY, firmado por el Ing. Jorge Sanvicente Sánchez, con cedula profesional N° 1114748, y Estudio Geológico elaborado por LEVE, Consultores en Ingeniería Civil, S.C., firmado por la Ing. Antonio Fuentes Cruz, con cedula profesional N° 3489775.

IX. El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 27-veintisiete de julio del 2015-dos mil quince, se emite alineamiento vial, por parte de esta Secretaría de Desarrollo Urbano, respecto del predio en cuestión, identificado con el número de expediente catastral 08-145-026, en el cual se señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, debiendo respetar lo siguiente: Para la avenida Bernardo Reyes, deberá respetar un ancho total de 40.00 metros, respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Para la calle Pedro Celestino Negrete, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Para la calle Miguel Domínguez, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Deberá respetar la proyección del trazo de la Av.





Serafín Peña, con un ancho de 24.00 metros, de acuerdo al plano de la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.

X. Presenta Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 21 de Marzo del 2018, en el cual otorgó el Visto Bueno al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto de Edificio Multifamiliar, en el inmueble ubicado en la Avenida Bernardo Reyes N° 1214, Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey N.L., lo anterior de acuerdo al **Folio IR18-104**, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XI. El interesado acompaña oficio número 1540/SPMARN-IA/19 de fecha 06-seie de Junio del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO consistente en la habilitación y edificación de departamentos habitacionales residenciales (desarrollo vertical), así como área comercial: en un predio ubicado en la Avenida Bernardo Reyes N° 1214, Colonia Industrial, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, **señalando las condicionantes y términos que deberá cumplir 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 resolutivo aportado en su momento por el interesado.**

XII. El interesado acompaña Póliza expedida por la empresa denominada CHUB SEGUROS MEXICO S.A., con vigencia desde el día 28-veintiocho de febrero del 2019-dos mil diecinueve hasta el 31-treinta y uno de diciembre del año 2019-dos mil diecinueve.

Que, por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA (02-DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y MULTIFAMILIAR CON 161-CIENTO SESENTA Y UN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO (DE LOS CUALES 72-SETENTA Y DOS SON MULTIFAMILIAR TIPO LOFTS Y SUITES EJECUTIVAS DE HASTA 40.00 M2 POR VIVIENDA Y 89-OCHENTA Y NUEVE SON MULTIFAMILIAR DE MÁS DE 40.00 M2)**, en el inmueble ubicado en la calle **AV. BERNARDO REYES No. 1214, colonia industrial**, en esta Ciudad e identificado con el expediente catastral **70) 08-145-026**, el cual cuenta con una superficie de 2,306.66 metros cuadrados, donde se autoriza construir 14,454.84 metros cuadrados;

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

A) En cuanto a la Construcción

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 05 al 05 de 05), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. 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.
3. Una copia de los planos aprobados de Uso de Suelo, Construcción y Edificación deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones del Municipio de

026512

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



5. Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente.
6. **Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente "El propietario 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, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir 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).**
7. 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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.
8. **El horario 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.**
9. Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
10. **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.**
11. 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.
12. **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.**
13. El Director Responsable 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.
14. 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 para las Construcciones citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
15. **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, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.**
16. 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.
17. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
18. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas, etc.
19. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que, mediante colocación de mamparas de cualquier material, riego frecuente, o cualquier



20. otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
21. 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.
22. Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.
23. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
24. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública.
25. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
26. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
27. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.
28. Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación, así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrar las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaria así lo dispone solicitara las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.
29. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

B) En cuanto a la Edificación. -

- a) 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.
- b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de MULTIFAMILIAR CON 161-CIENTO SESENTA Y UN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO y 02-DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS.**
- c) Deberá mantener en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 147-ciento cuarenta y siete cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 149-ciento cuarenta y nueve, tal y como lo señalan en el plano del proyecto presentado.
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **NO DEBERÁ CAMBIAR EL GIRO NI SU ÁREA DE CONSTRUCCIÓN AQUÍ SEÑALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) 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 Auditoria 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.
- g) Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
- h) 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.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

- k) 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.
- l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- m) 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.
- n) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.

C) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/444/2018, de fecha 28-veintiocho de agosto del 2018-dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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 Avenida Bernardo Reyes, deberá respetar un ancho total de 40.00 metros, respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Pedro Celestino Negrete, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) Para la calle Miguel Domínguez, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - d) Deberá respetar la proyección del trazo de la Av. Serafín Peña con un ancho de 24.00 metros, de acuerdo al plano de la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
 - e) En las esquinas formadas por la intersección de éstas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros

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

2. El predio presenta afectación vial por la prolongación de la avenida Serafín Peña, la cual está indicada dentro del plano de la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano del municipio de monterrey 2013-2025, y respecto a la superficie de terreno prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción de acuerdo al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

El Proyecto quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación y habilitación de la Prolongación de la avenida Serafín Peña, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
4. Deberán 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.
5. Deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros (deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos) conforme a lo indicado en el artículo 37 del Reglamento de Accesibilidad, y cumplir con lo indicado en el artículo 38 del mencionado reglamento.
6. No se deberán utilizar los pasillos de circulación ni áreas peatonales o áreas verdes como estacionamiento. Así mismo, se deberá garantizar que cada vehículo pueda salir o entrar a un cajón sin necesidad de mover otro vehículo estacionado.
7. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
8. Los cajones de estacionamiento para el área habitacional deberán estar señalizados claramente ya sea mediante marcas en la superficie del cajón o mediante señalamientos verticales cada uno de ellos, indicando a que departamento corresponden.
9. 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.



10. Los accesos vehiculares a la zona de estacionamiento deben estar libres 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 a los accesos que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

11. Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los estacionamientos deberán tener un ancho mínimo de 3.00 metros por carril de circulación, conforme a lo indicado en el artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

12. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90º 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.

13. Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

14. 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.

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.

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

16. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

17. 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.

18. 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/ER074/VIII/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 22 de agosto del 2017, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos:

- Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en los planos de la propuesta vial autorizados.
- Construcción de las adecuaciones viales de acuerdo a lo especificado en los planos de la propuesta vial autorizados.
- Modernización de los semáforos de las intersecciones Av. Bernardo Reyes y Miguel Domínguez según se especifica en el plano anexo.

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

20. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes.

D) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 094/2018 de fecha 06-seis de Julio del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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.
- 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 caída libre para evitar erosiones.

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

- 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 subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como, por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme al artículo 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

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

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

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

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

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

E) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G065/2018, de fecha 17-diecisiete de mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

Las exploraciones realizadas por Geotecnia de Monterrey y firmado por el **Ing. Jorge San Vicente Sánchez con No. de Cédula Profesional: 1114748**, para el Estudio de Mecánica de Suelos, consistieron en la ejecución de 5 sondeos exploratorio con una profundidad de 30.0m. en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo así como las propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.

La estratigrafía del subsuelo está compuesta por rellenos, arcilla con carbonatos y residual, meteorización de lutita conformado por gravas de lutita empacadas en arcilla color verde olivo con presencia de óxidos, lutita intemperizada, lutita café pardo y lutita gris. Se obtuvieron valores de hasta más de 40 golpes en la prueba de penetración estándar. El nivel freático se encontró a profundidades de 10.0 y 14.0 m.

De acuerdo al Estudio se desprende la siguiente opción de cimentación a base de Zapatas Aisladas desplantadas a una

profundidad de 3.00m. y diseñadas con una capacidad de carga admisible de 2.0 kg/cm² para un factor de seguridad de 3. Otra opción de cimentación es a base de pilas coladas en el lugar desplantadas a una profundidad de 20.0m. con una capacidad de carga admisible de 623 ton hasta 1222 ton.

De acuerdo al Estudio Geológico elaborado por LEVE, Consultores en Ingeniería Civil S. C. y realizado por el ING. ANTONIO FUENTES CRUZ con No. de Cédula Profesional: 3489775, El área de estudio se localiza en la Provincia de la Llanura Costera del Golfo Norte, en la Subprovincia de Llanuras y lomeríos.

El predio cuenta con topografía plana.

En el área de estudio se encuentra descansando sedimentos de origen aluvial compuesto principalmente por suelos arcillosos originados por la acción de intemperismo con las rocas lutitas arcillosas de la Formación Méndez, clastos gruesos y gravas, además de la presencia de caliche producto de la disolución de carbonato de calcio.

Al no existir afloramiento en el área de estudio, no se logró establecer un levantamiento de datos estructurales con el fin de determinar mecanismo de fallas que pudieran generar efectos adversos a la estructura geológica existente en el sitio.

No se identifican corrientes intermitentes que afecten al terreno por desarrollar, sin embargo, se deberán implementar eficientes sistemas de drenaje pluvial para conducir el agua hacia zonas seguras, respetando las recomendaciones del estudio hidrológico respectivo.

Se determinó que el terreno en su estado actual, se ubica dentro de un área que presenta susceptibilidad de grado bajo, por lo que no se supone condición de riesgos por deslizamientos.

SE DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE A LOS ARTÍCULOS 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 87 Y 116 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

F) En materia de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/E/141/MAYO/2018, de fecha 03-tres de Julio del 2018, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse 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 contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

G) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el N° de oficio 2290/2019 dentro del expediente, LTA-000326/2019, de fecha 11-once de Julio del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe.

Durante la etapa de construcción. -

Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019 (NAE).

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. 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.
4. Los residuos provenientes de 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.
5. 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.
6. 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.
7. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
8. 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, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
9. El almacenamiento de material a granel en la obra de construcción deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos.
10. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar un sistema cerrado y controlado de desalojo de escombros que evite la dispersión de polvos y partículas, así como la caída de materiales o residuos.
11. 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.
12. 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 zona preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a 30 km/h. Lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular evitando la formación de charcos.
13. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
14. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
15. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
16. 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.
17. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
18. 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.

19. 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.

20. Deberá de colocar mamparas o tapias 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.

21. 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

22. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 del NAE).

23. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Construcción y uso de edificación para multifamiliar y locales comerciales**" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 1540/SPMARN-IA/19).

24. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Construcción y uso de edificación para multifamiliar y locales comerciales**".

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

26. 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

27. 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.

28. 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 zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994) de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 06:00 horas (para el multifamiliar) y ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).

29. 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.

30. 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

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

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

33. 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.

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

35. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

36. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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

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

Manejo de Residuos Sólidos

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

42. 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.

43. 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.

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

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

Reforestación

46. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-487-19 el cual fue resuelto con la reposición de 429-cuatrocientos veintinueve encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.

47. De acuerdo al plano presentado el proyecto está libre de área jardianda por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá de contar con 01-un árbol de la especie encino con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 73-setenta y tres árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 73 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).

Imagen Urbana

48. 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.

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

H. Deberá cumplir con lo señalado en el escrito de fecha 21-veintiuno de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, dentro del Folio **IR18-104**, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., lo anterior en relación al predio que nos ocupa y a los usos indicados, documento que está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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.





SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

QUINTO: La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir al interesado 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.

SÉPTIMO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano para el 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, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento 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.

OCTAVO. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

NOVENO. Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente. - Así Administrativamente actuando lo acuerda y firma el C. Secretario Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----

**LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

AGG / ATM/EAM /gim

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

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE _____

FIRMA _____

No. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE _____

FIRMA _____



