

**ACUERDO**

---En Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de mayo del año 2019-dos mil diecinueve.-----  
---**VISTO.**- El expediente administrativo No. **L-000180-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 23- veintitrés de mayo del 2017-dos mil diecisiete, por el C. Luis Gerardo Azcúnaga Rodríguez delegado especial de la sociedad denominada CONECTOR CREATIVO S.A. DE C.V., el C. Gustavo Daniel Marcos Marcos, apoderado legal de la sociedad denominada DESARROLLOS DAGS SOCIEDAD COMERCIAL S.A DE C.V., el C. Hernán Welsh Martínez en carácter de administrador único de la sociedad denominada HW PROYECTOS S.A. DE C.V., y el C. Carlos Alberto Garza Gutiérrez en su carácter de administrador único de la sociedad denominada NOVO URBE INMOBILIARIA S.A. DE C.V., sociedades que son propietarias del inmueble ubicado en la calle **PRIMERA AVENIDA No. 917 COLONIA LAS CUMBRES** de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **23-022-020**; solicitud mediante la cual pretenden obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR (09-NUEVE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO)** en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 1,012.50 metros cuadrados, con una construcción nueva de 4,797.50 metros cuadrados, para lo cual presentan copia simple de la siguiente documentación:

1. Escritura Pública número 13,727- trece mil setecientos veintisiete de fecha 08-ocho de agosto del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Titular de la Notaría Pública Número 104- ciento cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado con residencia en este Municipio, relativa a la constitución de la persona moral denominada **CONECTOR CREATIVO S.A. DE C.V.**
2. Escritura Publica número 33,420- treinta y tres mil cuatrocientos veinte, de fecha 24- veinticuatro de agosto del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Titular de la Notaría Pública Número 35- treinta y cinco, con ejercicio en este Primer distrito Registral en el Estado, relativa a la Protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, de la sociedad denominada **CONECTOR CREATIVO S.A. DE C.V.**, celebrada en fecha 24-veinticuatro de agosto del 2016-dos mil dieciséis, en la que se acordó entre otras cosas, la designación como Delegado especial al C. Luis Gerardo Azcúnaga Rodríguez.
3. Escritura Publica número 25,096- veinticinco mil noventa y seis, de fecha 01- primero de octubre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado José Emilio Guizar Figueroa, Titular de la Notaría Pública Número 81-ochenta y uno, con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado; relativa a la Protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, de la sociedad denominada **NOVO URBE INMOBILIARIA S.A. DE C.V.**, celebrada en fecha 13-trece de agosto del 2015-dos mil quince, en la que se acordó entre otras cosas, la designación como Administrador Único al C. Hernán Welsh Martínez.
4. Escritura Publica número 464- cuatrocientos sesenta y cuatro, de fecha 06- seis de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Galindo García, Titular de la Notaría Pública Número 70-setenta, con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado; relativa a la Protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, de la sociedad denominada **NOVO URBE INMOBILIARIA S.A. DE C.V.**, celebrada en fecha 30-treinta de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, en la que se acordó entre otras cosas, la designación como Administrador Único al Cesar Alberto Garza Gutiérrez.
5. Escritura Pública número 31,397- treinta y un mil trescientos noventa y siete de fecha 11-once de abril del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado con residencia en este Municipio, relativa a la constitución de la

persona moral denominada **DESARROLLOS DAGS SOCIEDAD COMERCIAL S.A. DE C.V.** y en la cual se nombran como apoderados de dicha sociedad a los CC. Gustavo Daniel Marcos Marcos, Gustavo Marcos Marcos y Adrián Marcos Marcos.

6. Escritura Pública número 22,776- veintidós mil setecientos setenta y seis de fecha 12-doce de marzo del dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado José Emilio Guízar Figueroa, Titular de la Notaría Pública Número 81-ochenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado con residencia en este Municipio, relativa a la constitución de la persona moral denominada **HW PROYECTOS S.A. DE C.V.** y en la cual se nombra como administrador único de dicha sociedad al C. Hernán Welsh Martínez.
7. Escritura Pública Número 35,092- treinta y cinco mil novecientos noventa y dos, de fecha 07-siete de diciembre del 2016- dos mil dieciséis pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efrain Vargas Güemes, Titular de la Notaría Pública Numero 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; con la cual hace constar la adjudicación de los inmuebles identificados con los expedientes catastrales 23-022-020 y 23-022-029, a la sociedad denominada CONECTOR CREATIVO S.A. DE C.V., representada por el C. Luis Gerardo Azcúnaga Rodríguez, la sociedad denominada DESARROLLOS DAGS SOCIEDAD COMERCIAL S.A DE C.V., representada por el C. Gustavo Daniel Marcos Marcos, la sociedad denominada HW PROYECTOS S.A. DE C.V. representada por el C. Hernán Welsh Martínez y la sociedad denominada NOVO URBE INMOBILIARIA S.A. DE C.V representada por el C. Carlos Alberto Garza Gutiérrez. Encontrándose los siguientes:

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.** - Presenta copia simple de cartulina por medio de la cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 16-dieciseis de febrero del 2017-dos mil diecisiete, con expediente no. TM-000064-17, autorizó la Demolición total de 562 metros cuadrados en los predios ubicados en la Primera Avenida No. 917, Colonia Las Cumbres, e identificados con los expedientes catastrales 23-022-020 y 23-022-029.

**SEGUNDO.**- Presenta copia simple de instructivo por medio el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 24-veinticuatro de febrero del 2017-dos mil diecisiete, bajo el expediente administrativo S-016/2017, con oficio No. 4317/SEDUE/2017, autorizó la fusión en 01- una porción de los predios identificados con el expediente catastral número 23-022-029, con 607.50 m2, y predio identificado con el expediente catastral número 23-022-020 con 405.00 m2 de superficie, para formar un lote con una superficie de 1,012.50 metros cuadrados colindante a la calle Primera Avenida del Fraccionamiento Las cumbres 1° Sector.

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

### CONSIDERANDO

**I.-** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 fracciones I, XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive 11, 121 fracción I, 137 fracciones I y II, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, fracción I y II, 283 fracciones I a la VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso d), 10, 11, 12 fracción I, II y III, 13, 14 fracciones I punto 1.1, II punto 2.3 y III punto 3.9, 15 fracciones I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 BIS y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VII, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a la XVI, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción I y IV, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 92, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey

2  
S. A.  
A.



Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

**II.-** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES**, en una zona clasificada como **CBI- CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, en la cual el Uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** se considera como **PERMITIDO** y el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS** es considerado como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: *“ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje. II CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...”*

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

**IV.-** Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que, conforme a dicho Plan, el predio se encuentra en una zona indicada como **CBI- CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, por lo tanto, le son aplicables los Requerimientos **II, III y IV**, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emite oficio número **0006/2019** dentro del expediente **LTA-000500/2017**, de fecha 8 de enero del 2019-dos mil diecinueve, mediante el cual señala **lineamientos en materia ambiental**, respecto a la contaminación del aire, agua,

Handwritten initials/signature





energías (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución y a los cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento. **Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, deberá cumplir con las recomendaciones indicadas en el **oficio No. DPTDU/V/193/2019**, de fecha 15- quince de mayo del 2019-dos mil diecinueve, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución, y a las cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió escrito de respuesta de fecha 04-cuatro de mayo del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Oficio número DPCE-SAP-J/R-102/2017 y Folio No. 0802, mediante el cual otorgó las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar el establecimiento ubicado en la Primera Avenida No. 917, Colonia Cumbres, en el municipio de Monterrey, como Acción preventiva para Gestión de Riesgos en el Municipio de Monterrey, el cual está sujeto a inspección verificación y aprobación del cumplimiento de los lineamientos emitidos por esa dependencia para su operación, 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 esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**V.-** Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo del Plan antes invocado para el giro de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** son los siguientes: 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y 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, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cybercafés, 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, Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y fisiátricos 3.1.14 Sastrierías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 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.

**VI.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió escrito de respuesta de fecha 04-cuatro de mayo del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Oficio número DPCE-SAP-JR-102/2017 y Folio No. 0802, mediante el cual otorgó las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar el establecimiento ubicado en la Primera Avenida No. 917, Colonia Cumbres, en el municipio de Monterrey, como Acción preventiva para Gestión de Riesgos en el Municipio de Monterrey, el cual está sujeto a inspección verificación y aprobación del cumplimiento de los lineamientos emitidos por esa dependencia para su operación, 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 esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**VII.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 4,797.50 metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	(M2) Por Construir	(M2) Total	Distribución
Sótano 3	806.50	806.50	Área de estacionamiento subterráneo con capacidad para 23- veintitrés cajones, escaleras, cubo de elevadores.
Sótano 2	806.50	806.50	Área de estacionamiento subterráneo con capacidad para 21- veintiún cajones, escaleras, cubo de elevadores.

P.G. a  
A.F.





<b>Sótano 1</b>	<b>747.50</b>	<b>747.50</b>	Área de estacionamiento subterráneo con capacidad para 21- veintiún cajones, escaleras, cubo de elevadores.
<b>Planta Baja</b>	<b>515.80</b>	<b>515.80</b>	Estacionamiento descubierto para 08-ocho cajones, 07-siete locales comerciales con almacén y baño, terraza techada, lobby, escaleras y elevador.
<b>1 Nivel</b>	<b>515.80</b>	<b>515.80</b>	07-siete locales comerciales con almacén y baño, pasillo escaleras y elevador.
<b>2 Nivel</b>	<b>515.80</b>	<b>515.80</b>	07-siete oficinas, pasillos, escaleras y elevador.
<b>3 Nivel</b>	<b>515.80</b>	<b>515.80</b>	04-cuatro departamentos (sala, comedor cocina, y 02-dos recamaras con baño) 01-un departamento (sala, comedor, cocina closet, 03- recamaras y 03- tres baños), escaleras y elevadores.
<b>4 Nivel</b>	<b>373.80</b>	<b>373.80</b>	02-dos departamentos (sala, comedor cocina, y 02-dos recamaras con baño) 02-dos departamentos (sala, comedor, cocina closet, 03- recamaras y 03- tres baños) pasillos, escaleras y elevadores.
<b>TOTAL</b>	<b>4,797.50</b>	<b>4,797.50</b>	-----

**VIII.-** 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 1,012.50 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** (810.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.51 (515.80 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) 2.50 ( 2,531.25 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 2.40 veces (2,437.00 metros cuadrados) de acuerdo al ARTICULO 36, primer párrafo del apartado de notas del Reglamento de Zonificación Uso de Suelo del Municipio de Monterrey que dice "Para calcular el CUS no se contabilizaran los estacionamientos subterráneos."; **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10** (101.25 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.16 (168.21 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.20** (202.50 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.49 (496.70 metros cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: 08-ocho niveles, y el proyecto presenta 05-cinco niveles; con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.85 metros lineales en su nivel más alto, medido de nivel de piso terminado al nivel superior de losa.

M. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

**IX.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado, para el predio ubicado en el Distrito Urbano Cumbres, de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN	
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE			
Multifamiliar	2.3 cajones	vivienda	9	21 Cajones	73 CAJONES	<b>SI cumple</b>	
Locales Comerciales	1 cajón cada 20.00	M2	522	26 cajones			
Oficinas Administrativas	1 cada 30.00	M2	420.40 M2	14 cajones			
<b>REQUIERE</b>	<b>Total = 61 CAJONES</b>						

**X.-** La Dirección de Ecología, emitió oficio número 0006/2019, dentro del dictamen LTA-000500/2017 de fecha 08- ocho de enero del 2019- dos mil diecinueve, señalando 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 y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

**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:

*Handwritten signature and initials*



- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural de fecha 16-dieciseis de octubre del 2018-dos mil dieciocho, realizado por el Ingeniero Federico M. Garza Martínez, con número de cédula profesional 363528, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha marzo del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa ESTUDIOS ESPECIALIZADOS DE MECANICA DE SUELOS S.A. DE C.V. y firmado por el Ingeniero Luis Armando Jiménez Rodríguez, con número de cédula profesional 1825655, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

- Estudio de Estabilidad de Taludes de fecha marzo del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa "CONSULTORIA DE GEOCIENCIAS Y SERVICIOS AMBIENTALES S.A. DE C.V." y firmado por el Ingeniero Rogelio Chávez Sánchez, con número de cédula profesional 2346875, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

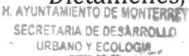
- Estudio Hidrológico de fecha marzo del 2017-dos mil diecisiete, realizado por CONSULTORIA AQUA y firmado por el Ingeniero Raúl Conde Rivera, con número de cédula profesional 1117527, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

- Estudio Geológico de fecha 24- veinticuatro de marzo del 2017-dos mil diecisiete, realizado por el Ingeniero Carlos Alberto Charles Cruz, con número de cédula profesional 1701970, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

- Estudio de Impacto Vial de fecha marzo del 2019-dos mil diecinueve, firmado por el Ingeniero Pablo Ernesto Aneyba López, con número de cédula profesional 2014298, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

**XII.-** El interesado acompaña escrito de fecha 24- veinticuatro de abril del 2017-dos mil diecisiete, en el cual el Ingeniero Gustavo Marcos Marcos, con número de cédula profesional 6427461, se manifiesta como Director Responsable de la Construcción para Locales Comerciales y Oficinas Administrativas a realizarse en la Primera Avenida No. 917, Colonia Cumbres, de este Municipio.

**XIII.-** 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/143/ABRIL/2019 de fecha 13-trece de mayo del 2019-dos mil diecinueve, emitió Opinión Técnica Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memoria de cálculo, mecánica de suelos y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.

- Mediante oficio número DPTDU/V/193/2019 de fecha 15-quince de mayo del 2019- dos mil diecinueve, emitió Opinión Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información, presentada por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

- Mediante oficio No. DPTDU/H 064/2017 de fecha 06- seis de junio del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen técnico en materia de drenaje pluvial, condicionándolo a cumplir con lo indicado en el citado dictamen.

- Mediante oficio número DPTDU/G087/2017 de fecha 08-ocho de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Geológico, mismo que fue realizado conforme a la información, presentada por el solicitante, condicionándolo a cumplir con lo indicado en el citado dictamen.

Handwritten initials and signatures in the bottom left corner.

**XIV.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial en fecha 31-treinta y uno de enero del 2017-dos mil diecisiete, respecto al predio ubicado en la Primera Avenida No. 917, Colonia Las Cumbres, de este Municipio, e identificado con el número de Expediente Catastral 23-022-020, en la cual señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, sin embargo para la Primera Avenida deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

**XV.-** 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-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado anexa Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil No. RNA550930600 de fecha 05- cinco octubre del 2018-dos mil dieciocho, emitida por AXA SEGUROS S.A. DE C.V. con vigencia de las 12.00 horas del 23-veintres de septiembre del 2018-dos mil dieciocho a las 12.00 horas del 23-veintitres de septiembre del 2019-dos mil diecinueve.

**XVI.-** La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió escrito de respuesta de fecha 04-cuatro de mayo del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Oficio número DPCE-SAP-J/R-102/2017 y Folio No. 0802, mediante el cual otorgó las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar el establecimiento ubicado en la Primera Avenida No. 917, Colonia Cumbres, en el municipio de Monterrey, como Acción preventiva para Gestión de Riesgos en el Municipio de Monterrey, el cual está sujeto a inspección verificación y aprobación del cumplimiento de los lineamientos emitidos por esa dependencia para su operación, 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 esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

#### ACUERDA

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR (09-NUEVE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO)** para el inmueble ubicado en la calle **PRIMERA AVENIDA No. 917 COLONIA LAS CUMBRES** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **23-022-020**, el cual tiene una superficie de 1,012.50 metros cuadrados, con una construcción de obra nueva de 4,797.50 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.** Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Plano (1 de 2 a 2 de 2), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.

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

**C.** Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.

**D.** De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. 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: III. De 1000.00 metros cuadrados en adelante de construcción - 3 años;"... y por lo que al tratarse la presente de una construcción nueva de 4,797.50 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS que iniciará a partir del día



siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma, haciéndole saber al solicitante los términos del artículo 27 del reglamento de construcción citado, que a la letra dice "La prórroga se tramitara ante la autoridad municipal correspondiente, hasta por un término igual al otorgado. El interesado, previo al vencimiento de la licencia, podrá solicitar la prórroga en una sola ocasión, debiendo pagar todos los derechos municipales que correspondan." Debiendo cumplir con los requisitos señalados por el artículo 28 del referido reglamento.

**E.** Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
2. 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.
3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 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 Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera 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, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún



que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

15. 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.

16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.

18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 (horario común para bodegas).

19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.

20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.

21. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

22. 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, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.

23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.

24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.

25. 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.

26. 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.

**F. 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 fé, 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).**

**G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio número DPT/E/143/ABRIL/2019 de fecha 13-trece de mayo del 2019- dos mil diecinueve, 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, 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, 91, 99, 100, 103, 104, 107, 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.
7. Los planos estructurales, al ser presentados en obra, deberán indicar la calidad de los materiales de construcción que se emplearán en la proyección de la edificación.

**H. Deberá cumplir al inicio de actividades con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. **Deberá de respetar el uso de LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR (09- NUEVE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) en el inmueble en cuestión.**
4. **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).**
5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 61- sesenta y un cajones de estacionamiento que requiere el proyecto como mínimo.**
6. **Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones, 101.25 metros cuadrados como mínimo de Área de Jardín (CAV- Coeficiente de Área Verde) dentro del proyecto.**
7. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
8. 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.
9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
10. 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.
11. 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.
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.





13. 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.

**I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/193/2019 de fecha 15- quince de mayo del 2019- dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:**

1. El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la Primera Avenida deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación al 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. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

4. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

5. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.

6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

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

9. El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos ya que el diseño presentado no cuenta con las características necesarias para ello de acuerdo a los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

*ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.*

*ARTÍCULO 89. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.*

10. El acceso vehicular (entrada y salida) deberá tener 6.00 metros de ancho, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

11. Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán 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.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

12. Las rampas vehiculares 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.

13. El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones dispuestos en rampa.

**ARTÍCULO 58.** *Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.*

14. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos vehiculares.

15. Deberán 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.

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

17. 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.

18. 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.

19. 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 antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.

**J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio número 0006/2019, dentro del dictamen LTA-000500/2017 de fecha 08-ocho de enero del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Durante la etapa de construcción. -**

1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de

nivelación, se utilice en el mismo.

7. Deberá 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. Lo anterior mediante el uso de agua no potable y un sistema de aspersion eficiente, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular y la reducción del consumo del agua, respectivamente.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
10. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
11. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
12. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
13. Antes de iniciar y durante las actividades 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.
14. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
15. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, 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 estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Plaza Comercial NUO**" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 2010/SPMARN-IA/17) respectivamente.
  17. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Plaza Comercial NUO**".
  18. Deberá presentar oficio del cambio o modificación del proyecto (Multifamiliar) aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
  19. 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 le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que pueda tener los escurrimientos sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.
  20. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.
  21. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
  22. 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**
23. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.



24. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 06:00 horas (horario para multifamiliar) y de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo de 68 dB(A) de 11:00 a 21:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

25. 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.

26. 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**

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

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

29. 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.

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

31. 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**

32. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

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

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

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

36. 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**

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

38. 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.

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

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

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

#### **Reforestación**

42. Deberá respetar el arbolado presente en el predio, en caso de que interfiera con el proyecto, deberá realizar el trámite correspondiente para su retiro, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

43. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos 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 contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 26-veintiseis árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción se repusieron los 26 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondiente (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.

#### **Imagen Urbana**

*S. a*



44. 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.

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

**K. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 064/2017 de fecha 06- seis de junio del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al plano del proyecto 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 por Consultoría AQUA a través del Ing. Raúl Conde Rivera (Cédula 1117527) 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.
- 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 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 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.

28. a



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

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

El Predio se encuentra con una zona de Riesgo Hidrológico Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa), sin embargo, deberá seguir las recomendaciones del Estudio de Aguas Superficiales.

**L. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G 087/2017 de fecha 08- ocho de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

Estudio de mecánica de suelos realizado por EEMSSA, Estudios Especializados de Mecánica de Suelos, S.A. de C.V. y firmado por el Ing. Luis Armando Jiménez Rodríguez con cedula profesional No. 1825655, en donde se encontró lo siguiente:

- El alcance de la exploración consistió en la ejecución de dos sondeos con máquina perforadora rotatoria, llevando a cabo la exploración de los dos sondeos a una profundidad de 24.0 m.
- El nivel de aguas freáticas fue detectado a una profundidad de 14.80 m. en el sondeo No. 01 y a una profundidad de 15.60 m. en el sondeo No. 02.
- Los materiales encontrados en la zona de estudio se mencionan a continuación en orden descendente; arcilla limosa de color café con materia orgánica, limo calichoso de color café claro, limo de color café rojizo con grumos y nódulos de carbonato de calcio, limo de color café rojizo con fragmentos de lutita verdosa y grumos de carbonato de calcio, limo de color café rojizo con grumos de carbonato de calcio, fragmentos de lutita verdosa y vetas de arcilla café amarillento, block de lutita de color verdoso, arcilla limosa de color verdoso con abundantes grumos y nódulos de carbonato de calcio, arcilla limosa de color verdoso con grumos de carbonato de calcio y fragmentos de lutita verdosa, lutita fracturada de color amarillento verdoso todo esto a una profundidad de exploración y en adelante hasta la máxima profundidad de exploración (24.0 m.) se cuenta con lutita de color verdoso.

El diseño de la cimentación debe estar sujeto a los parámetros mencionados de capacidad de carga en la mecánica de suelos.

- Se deberán seguir las recomendaciones dadas por los estudios presentados

Estudio de Riesgo Geológico realizado por el Dr. Carlos Alberto Charles Cruz con cedula profesional No. 1701970, en donde se encontró lo siguiente:

- El proyecto contempla 3 sótanos, con lo que se coloca una profundidad máxima de 9.7 m. según datos proporcionado por el cliente.
- Se considera que dichas excavaciones se llevarán a cabo en material predominante calichoso, del tipo aluvial con posible presencia de conglomerado o bien caliche con varios grados de cementación.
- Se considera que el principal riesgo geológico geotécnico será el de la estabilidad de la excavación durante la etapa de construcción del mismo dada la profundidad proyectada (9.70 m máximo según planos disponibles proporcionados por el cliente)
- Aunque el NAF se identificó debajo del nivel de desplante, se deben tener en cuenta influentes laterales debidas a áreas de riesgo aledañas, o bien fugas potenciales de líneas de conducción en la periferia del predio.
- Basado en los hallazgos de la visita y en la revisión documental hecha, se considera que no existe riesgo geológico en el sitio siempre y cuando se atienda correctamente lo mencionado en las conclusiones de este reporte y se sigan las recomendaciones dadas en el mismo.



Estudio de Estabilidad de Taludes realizado por Consultoría de Geociencias y firmado por el Ing. Rogelio Chávez Sánchez con cedula profesional No. 2346875, en donde se encontró lo siguiente:

- Sabemos que, para una excavación para formar el talud, las acciones que puede tener el terreno es el cambio del nivel aguas freáticas (en caso de existir), el flujo del agua puede salir por cualquier parte de la excavación, es recomendable usar sistema de bombeo.
- El análisis de la estabilidad se analizó por medio del software GEO5, así como también por teorías de estabilidad como lo son el método Bishop, Janbu, Spencer y Fellenius.
- Hay diferentes formas de estabilizar un talud, en este caso para la situación del proyecto y por su ubicación, lo más recomendable es estabilizar mediante concreto lanzado con malla triple torsión y un pateo de 10°.
- Se tomaron en cuenta los resultados de los dos sondeos realizados, el sistema de estabilidad para los taludes restantes, es el mismo que se describió en el párrafo anterior.
- El procedimiento de excavación es simple, ir excavando mediante maquinaria cuidando que no puedan presentarse desconchamientos de material. Excavar 3.00 metros y una vez teniendo el talud
- Al momento de tener la excavación a cualquier profundidad y este sin confinamiento, hay que tener cuidado con las maquinas compactadoras o maquina pesada, para evitar que el talud corra riesgo de falla a causa de las vibraciones producidas.

DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE A LOS ARTICULOS 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 68, 71, 74, 75, 87, 110, 116, 118, 119 Y 134 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY ASI COMO LO MENCIONADO EN LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN RESPECTO A LOS RIESGOS GEOLOGICOS - GEOTECNICOS QUE PUDIESEN PRESENTARSE AL MOMENTO DE REALIZAR LOS TRABAJOS CONSTRUCTIVOS.

**Dado lo anterior, se otorga el presente dictamen FACTIBLE, por lo cual deberá presentar lo siguiente:**

- De acuerdo a la información presentada correspondiente a los estudios geológico – geotécnicos se observó que cuenta con los fundamentos necesarios para garantizar la seguridad de los trabajos constructivos de la estructura y después de concluidos estos, sin embargo, deberá apegarse estrictamente a lo mencionado en los estudios, considerando que deberá tener una adecuada supervisión de obra quien garantice que los procedimientos constructivos se realicen adecuadamente.
- La licencia de construcción sólo permite el desarrollo en el Predio donde el Solicitante acredite como Propietario con base en el **Artículo 288** Fracción I, Capítulo Cuarto de las Licencias de Uso de Suelo, de Construcción y Edificación, Sección Segunda de la Licencia de Construcción de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá aperebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**M. Deberá respetar lo indicado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, en fecha 04-cuatro de mayo del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Oficio número DPCE-SAP-J/R-102/2017 y Folio No. 0802, mediante el cual otorgó las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar el establecimiento ubicado en la Primera Avenida No. 917, Colonia Cumbres, en el municipio de Monterrey, como Acción preventiva para Gestión de Riesgos en el Municipio de Monterrey, el cual está sujeto a inspección verificación y aprobación del cumplimiento de los lineamientos emitidos por esa dependencia para su operación, 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 esas 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.

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

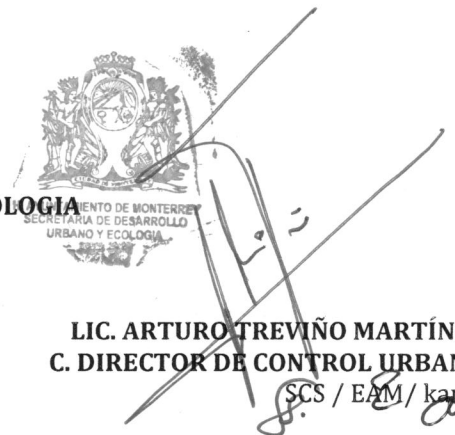
**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: 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.

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



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



**LIC. ARTURO TREVIÑO MARTÍNEZ  
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**  
SCS / EAM / kama