

No. de Oficio: SEDUE 11161/2019
Expediente Administrativo L-000316-18

ACUERDO

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-000316-18, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 03-tres de Septiembre del 2018-dos mil dieciocho, por el **C. PATRICIO GUERRA FARIAS**, en su carácter de Apoderado de la sociedad denominada PROYECTO INMOBILIARIO DE SANTIAGO, S.A. DE C.V; propietaria del inmueble ubicado en la calle **CALLE WASHINGTON S/N ZONA CENTRO** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 01-141-003**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización para las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, MULTIFAMILIAR (308-TRESCIENTAS OCHO VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTOS) Y SALON DE EVENTOS SOCIALES** respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de terreno de **3,268.00** metros cuadrados y un área por construir de **48,400.93** metros cuadrados.

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 7, 11fracción XII, 136 fracción I, 148 fracción I, 198, 202 fracciones III, V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 358, 362, 392, 402 y Transitorios Segundo, Quinto y Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso a), 11, 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1, II punto 2.3 y III puntos 3.7, 15 fracción I, 18, 36, 39, 73 fracciones I a la VIII, 139, 156, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracciones I, 20, 26 fracción III, 33, 34, 37, 41, 42, 43, 52, 63, 64, 94, 95, 96 Y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II.-De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona clasificada como **SC-SERVICIO Y COMERCIO**, donde los usos solicitados de **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE), 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 3.7.2 SALON DE EVENTOS SOCIALES**, son considerados como **PERMITIDOS**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 148 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala: "Artículo 148. En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje".

III.- 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 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, Pielés 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 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías; 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.

IV.-De acuerdo a inspecciones oculares realizadas por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 13-trece de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, se hace constar que no hay construcción y el predio tiene uso de estacionamiento.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de **48,400.93** metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	Por Construir Torre 1	Por Construir Torre 2	Total	Desglose de áreas.
SOTANO 1	2,804.57 m2	-----	2,804.57 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Rampas, Elevador, Bodegas, Escaleras y 62-sesenta y dos Cajones de Estacionamiento Techado.
Planta Baja	2,766.29 m2	-----	2,766.29 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Rampas, Elevador, Escaleras, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Bodegas, Lobby, Administración y Área Jardinada.
2 NIVEL	2,946.42 m2	-----	2,946.42 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Rampas, Elevador, Escaleras, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Salón de Eventos.
3 NIVEL	2,712.59 m2	-----	2,718.59 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Rampas, Elevador, Escaleras y 61-sesenta y un Cajones de Estacionamiento Techado.
4 NIVEL	2,608.05 m2	-----	2,608.05 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Rampas, Elevador, Escaleras y 62-sesenta y dos Cajones de Estacionamiento Techado.
5 NIVEL	2,608.05 m2	-----	2,608.05 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Rampas, Elevador, Escaleras y 62-sesenta y dos Cajones de Estacionamiento Techado.
6 NIVEL	2,608.05 m2	-----	2,608.05 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Rampas, Elevador, Escaleras y 62-sesenta y dos Cajones de Estacionamiento Techado.
7 NIVEL	2,627.74 m2	-----	2,627.74 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Rampas, Elevador, Escaleras y 65-sesenta y cinco Cajones de Estacionamiento Techado.
8 NIVEL	568.50 m2	556.60 m2	1,125.10 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 05-cinco Departamentos, Gimnasio, Terraza sin Techar y Alberca y en Torre II: 06-seis Departamentos y Amenidades.
9 NIVEL	568.50 m2	536.70 m2	1,105.10 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 05-cinco Departamentos y Day Care y en Torre II: 09-nueve Departamentos.
10 NIVEL	592.67 m2	459.43 m2	1,052.10 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 06-seis Departamentos y en Torre II: 06-seis Departamentos.
11 NIVEL	592.60 m2	459.43 m2	1,052.03 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 06-



				seis Departamentos y en Torre II: 06-seis Departamentos.
12 NIVEL	592.60 m2	442.41 m2	1,035.01 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 06-seis Departamentos y en Torre II: 08-ocho Departamentos.
13 NIVEL	617.93 m2	442.41 m2	1,060.34 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 06-seis Departamentos y en Torre II: 07-siete Departamentos y Cine.
14 NIVEL	593.59 m2	442.41 m2	1,036.00 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 06-seis Departamentos y en Torre II: 08-ocho Departamentos.
15 NIVEL	593.59 m2	442.41 m2	1,036.00 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 06-seis Departamentos y en Torre II: 08-ocho Departamentos.
16 NIVEL	602.78 m2	442.41 m2	1,045.19 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 05-cinco Departamentos y Cocina y en Torre II: 08-ocho Departamentos.
17 NIVEL	604.05 m2	452.35 m2	1,056.40 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 06-seis Departamentos y en Torre II: 08-ocho Departamentos.
18 NIVEL	604.05 m2	480.34 m2	1,084.39 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 06-seis Departamentos y en Torre II: 08-ocho Departamentos.
19 NIVEL	604.05 m2	479.98 m2	1,084.03 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 06-seis Departamentos y en Torre II 07-siete Departamentos y Amenidades.
20 NIVEL	604.08 m2	461.21 m2	1,065.29 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 05-cinco Departamentos y Cine Game y en Torre II: 08-ocho Departamentos.
21 NIVEL	604.07 m2	461.21 m2	1,065.28 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 05-cinco Departamentos y Hobby Room y en Torre II: 07-siete Departamentos.
22 NIVEL	604.05 m2	461.21 m2	1,065.26 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 06-seis Departamentos y en Torre II: 07-siete Departamentos.
23 NIVEL	628.10 m2	480.19 m2	1,108.29 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 06-seis Departamentos y en Torre II: 08-ocho Departamentos.
24 NIVEL	602.76 m2	480.19 m2	1,082.95 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 05-cinco Departamentos y Biblioteca y en Torre II: 08-ocho Departamentos.
25 NIVEL	592.69 m2	480.19 m2	1,072.88 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 05-cinco Departamentos y Co work y en Torre II: 08-ocho Departamentos.
26 NIVEL	592.60 m2	480.19 m2	1,072.79 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 06-seis Departamentos y en Torre II: 08-ocho Departamentos.
27 NIVEL	592.60 m2	484.85 m2	1,077.45 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 06-seis Departamentos y en Torre II: 08-ocho Departamentos.
28 NIVEL	592.60 m2	484.85 m2	1,077.45 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 06-seis Departamentos y en Torre II: Amenidades.
29 NIVEL	592.60 m2	19.31 m2	611.91 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 06-seis Departamentos y en Torre II: Azotea
30 NIVEL	592.60 m2	0.00 m2	592.60 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 06-seis Departamentos.
31 NIVEL	592.60 m2	0.00 m2	592.60 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 06-seis Departamentos.
32 NIVEL	592.60 m2	0.00 m2	592.60 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 06-seis Departamentos.
33 NIVEL	623.84 m2	0.00 m2	623.84 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 06-seis Departamentos.
34 NIVEL	620.43 m2	0.00 m2	620.43 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 03-tres Departamentos.
35 NIVEL	606.28 m2	0.00 m2	606.28 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Elevador, Escaleras, en Torre I: 03-tres Departamentos.
Azotea	19.58 m2	0.00 m2	19.58 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores.
Total	38,470.65 m2	9,930.28 m2	48,400.93 m2	-----

026431

VI.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, el predio se encuentra en zona DOT, Desarrollo Orientado al Transporte, siendo aplicable lo siguiente:

Para la aplicación de los beneficios de la zona DOT (Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, propone implementar políticas de densificación promoviendo los desarrollos de uso mixto, con alta densidad y con una política restrictiva de estacionamientos, en las zonas cercanas a sistemas de transporte debiendo respetarse para estar en posibilidad de autorizarse, lo siguiente:

Deberán ser predios que se ubiquen dentro de 500.00 metros, en ambos lados de la línea del metro y de la Ecovia, medidos desde la vía, **también podrán ser aplicadas a predios e inmuebles que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro.**

Al respecto, tenemos además que el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala: "Los predios que cuenten con una superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente:

"I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.

II..."

Atento a lo anterior tenemos que, de acuerdo al croquis de ubicación del predio presentado por el solicitante, se constata que el predio ubicado en la Calle Washington s/n, Zona Centro, se ubica dentro de una distancia de **705.59 metros de la Estacion Padre Mier, de la línea 2 del Metro.**

Así mismo, el predio materia de análisis, ubicado en la calle Washington que es identificado con el expediente catastral (70) **01-141-003**, cuenta con una superficie total de **3,268.00 metros cuadrados.**

Tomando en cuenta lo antes descrito, y que el proyecto pretendido corresponde a un Uso Mixto por consistir en una edificación con comercio y servicio en los primeros niveles y uso habitacional en los niveles superiores, resulta acorde a las políticas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por encontrarse el inmueble materia de este análisis, a 87.50 metros lineales de la Línea 1 del Metro, cumpliéndose con la condicionante de estar a una distancia menor de 500.00 metros lineales, contando el predio con una superficie de **3,208.00 metros cuadrados.**

Por lo anterior resultan aplicables los beneficios y estrategias de densificación del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al estar dentro de la citada zona (DOT), **por lo que para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos, así como las alturas y número de niveles son libres.**

VII.- En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro, requiere lo siguiente:

Giro	1 Cajón p/cada		Estacionamiento		Soluciona con:	Opinión
	Cantidad	Unidad	M2	Requiere		
Multifamiliar	1	Vivienda	308	308	predio 374 cajones	Si Cumple
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	30	M2	2,488.65	82.95=83		
Salón de Eventos Sociales	15	M2	358.90	23.92=24		
Requiere	415 cajones			Total		



Sin embargo, de acuerdo a lo referido en el citado artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo anteriormente mencionado, para la zona DOT, se disminuye el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%; **resultando entonces la exigencia de un total de 208-doscientos ocho cajones estacionamiento**; los cuales resuelve con 374-trescientos setenta y cuatro cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite, por lo que, si cumple con dicho requisito.

VIII.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, en fecha 18-dieciocho de Junio del 2018-dos mil dieciocho con Oficio No. DPCE-SAP-J/R-176/2018, FOLIO 1800, emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para el uso de Multifamiliar con oficinas, locales comerciales, restaurantes, cine, hotel y estacionamiento a realizarse en el predio ubicado en la calle Washington Zona Centro en el Municipio de Monterrey N. L., e identificado con los expedientes catastrales 01-141-005, 01-141-006, 01-141-025, 01-141-030, 01-141-022, 01-141-021 y 01-141-031 en el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a inspección -verificación por parte de dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara en consecuencia.

IX.- La Dirección de Ecología, mediante oficio 1790/2019 dentro del expediente LTA-000246/2019, de fecha 06-seis de Junio del 2019-dos mil diecinueve, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento a que nos hemos venido refiriendo y a ubicarse en el inmueble que nos ocupa, sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

X.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamientos Viales en fecha 22-veintidos y 23-veintitrés de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, respecto del predio en cuestión y ubicado en la calle Washington s/n, zona Centro,, 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, debiendo respetar lo siguiente: a) Para la calle Washington deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. b) Para la calle Escobedo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. c) Para la calle Modesto Arreola deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por el Ingeniero Jose Manuel Gonzalez Loya, con número de cédula profesional 1172142, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio Hidrológico e Hidraulico, Diseño de Fosas de Absorción y el Diseño Hidraulico Pluvial de fecha Octubre y Noviembre del 2018-dos mil dieciocho, realizado por el Ingeniero Alejandro Elizondo Castañeda, con número de cédula profesional 3395518, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Análisis Geotécnico y de Mecánica de Suelos, realizado por GEOTECNIA DE MONTERREY, y firmado por el Ingeniero Jorge Sanvicente Sanchez, con número de cédula profesional 1114748, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio Geológico de fecha 22-veintidos julio del 2018-dos mil dieciocho. realizado por ESTUDIOS GEOLOGICOS, y firmado por el Ingeniero Antonio Fuentes Cruz, con número de cédula profesional 3489775, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Estabilización de Taludes, realizado por LEVE, Consultores en Ingeniería Civil, S.C, firmado por el Ing. Antonio Fuentes Cruz, con N° de cedula profesional 3489775.
- Estudio de Movilidad e Impacto Vial, realizado por el MC Ing. Gabriel Ponce Elizondo con número de cedula profesional 6720939, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

XII.- Acompaña escrito de fecha Mayo del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual el Ingeniero Eduardo Daniel Duncan Villarreal, con cédula profesional 5437525, manifiesta ser Director Responsable de Obra, para la construcción del proyecto a

desarrollar, a ubicarse en la Calle Washington s/n, Zona Centro, en el municipio de Monterrey, con los números de expedientes catastrales 01-141-031, 021, 022, 030, 026, 006, 005 y 003.

XIII.- En base en el artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública Municipal, la Dirección de Proyectos Tecnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió las siguientes Opiniones Técnicas, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

1. Mediante oficio número DPTDU/V/238/2019 de fecha 06-seis de Junio del 2019-dos mil diecinueve, emitió **Opinion Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (planos y Estudio de Movilidad e Impacto Vial).
2. Mediante oficio número DPT/E/185/Mayo/2019 de fecha 19-diecinueve de Junio del 2019-dos mil diecinueve, emitió **Opinión Técnico Estructural**, conforme a la documentación presentada por el propietario y memoria de cálculo otorgo **Vo. Bo.**, dictando las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a las disposiciones contenidas en el titulo tercero responsabilidades Artículo 8 al 16 del Reglamento para la construcción en el Municipio de Monterrey N.L
3. Mediante oficio número DPTDU/H 191/2018 de fecha 12-doce de Junio del 2019-dos mil diecinueve, emitió **Opinión Técnico Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico-Hidráulico.
4. Mediante oficio número DPTDU/G058/2019 de fecha 31-treinta y uno de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitió **Opinión Técnico Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además de los estudios de mecánica de suelos, estudio geológico y estabilidad de taludes.

XIV.- El interesado acompaña oficio número 1092/SPMARN-IA/19 de fecha 11-once de Abril 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 urbanización, construcción y habilitado de un proyecto habitacional y de usos mixtos: en un predio ubicado en la calle Washington, S/N, Zona Centro, 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 resolutive aportado en su momento por el interesado.**

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 acompaña Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil con numero de referencia A1-39001018 de fecha 16-dieciséis de mayo del 2019-dos mil diecinueve al 16-dieciseis de mayo del 2020-dos mil veinte, emitida por Chubb Seguros México S.A.

XVI.- El interesado acompaña Carta Responsiva como Director Responsable de Obra y Asesor en Diseño Urbano y Arquitectónico, elaborado por el arquitecto Eduardo Daniel Duncan Villarreal, con Cedula Profesional No. 5437525, de fecha Mayo de 2018-dos mil dieciocho mediante el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 09 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, MULTIFAMILIAR (308-TRESCIENTAS OCHO VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTOS) Y SALON DE EVENTOS SOCIALES**, en



el inmueble ubicado en la calle **WASHINGTON S/N, ZONA CENTRO** en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 01-141-003**, con una superficie Total de **3,268.00** metros cuadrados, y un área por construir de **48,400.93** metros cuadrados.

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

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 9 al 9 de 9), 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 y complementaria de esta resolución deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción, de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, que señala lo siguiente: *La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: "...III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3-tres años;..."*; por lo que al tratarse la presente, de una construcción nueva de 48,400.93 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **3-TRES AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
4. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
 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 9 a 9 de 9), la cual queda debidamente autorizada y forma parte integrante del presente 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 Edificación y Construcción deberán conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
 4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente al ingreso de la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** contado a partir de la notificación del acuerdo, para que lleve a cabo las obras de construcción autorizadas.
 5. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
 6. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del perito o peritos, que con el carácter de directos responsables de la obra o corresponsables, asumen 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 relativos.
 7. **Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.**



8. **Con fundamento en el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá contar con una 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 deberá dar cobertura aunque la obra en construcción este clausurada o suspendida.**
9. **Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.**
10. Se le apercibe al propietario, Director Responsable de la Obra, Asesores que se deberán sujetarse a las disposiciones contenidas en los Artículos del 8 al 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, N. L. ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el reglamento mencionado con antelación, así como las responsabilidades civiles, penales y administrativas a que haya lugar.
11. **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.**
12. **En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, habilitar banquetas, etc., primeramente deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.**
13. 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.
14. 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.
15. Deberá Vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos. Se apercibe 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.
16. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4^a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
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 cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
20. 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.
21. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
22. 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 según lo establece el artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. Previa 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 para 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.

25. 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).
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. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
27. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla lo anterior lo establece el artículo 37 en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.

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

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

1. Deberá 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, áreas libres, etc.).
2. **Deberá mantener habilitadas las áreas libres y jardinadas señaladas en el plano de proyecto que aquí se autoriza.**
3. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento 208-doscientos ocho cajones de estacionamiento como mínimo. Con las dimensiones de 2.70 metros x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 (para personas con capacidades diferentes).
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 contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamiento permitido antes de cualquier movimiento.**
6. 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.
7. El acceso vehicular (de entrada y salida) que presenta el proyecto debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, y debe permitir la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares.

8. Deberá de respetar el uso de edificación autorizado de **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, MULTIFAMILIAR (308-TRESCIENTAS OCHO VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTOS), SALON DE EVENTOS SOCIALES**, que se le autorizan en el predio.
 9. Deberá cumplir con lo señalado en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
 10. 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.
 11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
 13. 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.
 14. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
 15. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, azoteas y estacionamientos previendo la instalación de cámaras de video así como de iluminación necesaria en cada caso.
 16. Deberá instalar contenedor con tapa y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de residuos los cuales no deberá permitir escurrimiento.
- G) Deberá respetar y dar cumplimiento a lo indicado por la La Dirección de Protección Civil Estatal, mediante Oficio Numero DPCE-SAP-J/R-176/2018, Folio 1800, de fecha 18 de Junio del 2018, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo que será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.**
- H) Deberá respetar lo indicado en la Opinión Técnico Estructural con oficio número DPT/E/185/MAYO/2019 de fecha 19-diecinueve de Junio 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 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.
7. Se responsabiliza al Director Responsable de Obra el abatir por completo el nivel de aguas freáticas, así como también " Una vez que el corte se realice entre 12.80 y 16.75 m de profundidad, se solicita se notifique al Ing. José Israel Arreola Sifuentes con número de Cédula Profesional 5936118 para realizar un levantamiento físico de los estratos a esa profundidad", con el fin de "minimizar el riesgo para la construcción de la edificación".

I) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/238/2019, de fecha 06-seis de Junio del 2019-dos mil diecinueve, emitido por Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo al plano del proyecto, al estudio de Impacto Vial así como los documentos y demás información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:

1. El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la calle Washington deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Escobedo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) Para la calle modesto Arreola 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. Los cajones de estacionamiento destinados al multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.
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. En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

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

10. Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán tener 3.00 metros de ancho por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
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 que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie.
Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento vial indicado. 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 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. Las rampas vehiculares deberán permitir el paso de dos vehículos simultáneamente en direcciones opuestas. Por lo anterior queda condicionado a cumplir con el artículo 67 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey
Artículo 67.- Los pasillos de circulación en curva deberán tener un radio de giro mínimo de 7.50 siete metros y cincuenta centímetros al eje del carril interior y una anchura mínima libre de 3.50-tres metros y cincuenta centímetros.
15. 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, en los pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.
16. 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.
17. 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.
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/SA003/XII/2018, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial de la Secretaría de la DGI, de fecha 5 de Diciembre del 2018, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos antes de entrar en operaciones:
 - a) Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en el plano de la propuesta vial autorizado.
 - b) Modernización de los semáforos de las intersecciones de Washington - Escobedo y Washington - Emilio Carranza, que incluye la modernización de las estructuras existentes y cambio de luces vehiculares, así como la instalación de semáforos peatonales.
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 antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.
21. Deberá realizar los trámites respectivos para el tránsito de vehículos de carga y equipos de construcción ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad antes de iniciar construcción alguna.

J) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 191/2018, de fecha 12-doce de Junio del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

- 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.

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, el cual fue inscrito en el Periódico Oficial el 22 de marzo del año 2013.

K) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G058/2019, de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2019-dos mil diecinueve, 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:



026436

El Estudio de Mecánica de Suelos firmado por el Ing. **Jorge Sanvicente Sánchez** con **No. de Cédula Profesional: 1114748**, determina que se realizaron 6 sondeos exploratorios con una profundidad de 30.0m., 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. El nivel freático se encontró a una profundidad de 10.00m. Se recomienda una cimentación a base de Pilas profundas, desplantadas a una profundidad de 20 a 28.00m. diseñadas con una capacidad de carga admisible de 597t. hasta 2711t. Otra opción de cimentación es a base de losa de cimentación desplantada a una profundidad de 5.0m., con una capacidad de carga admisible de 4.5 kg/cm².

El Estudio Geológico firmado por el Ing. Antonio Fuentes Cruz con No. de Cédula Profesional: 3489775, determina que la litología pertenece a un material erosionado, arrastrado y posteriormente depositado por procesos naturales, provenientes de las partes altas de los cerros de la S.M.O. que rodean al predio teniendo edades cuaternarias. Se concluye que el terreno en su estado actual presenta una un grado de susceptibilidad de bajo grado, por lo que no se supone condición de riesgos por deslizamiento.

El Estudio de Estabilidad de Taludes firmado por el Ing. Antonio Fuentes Cruz con No. de Cédula Profesional: 3489775, determinó que el talud dándole una inclinación de 75° se obtiene un factor de seguridad de 2.21, el cual es mayor al mínimo recomendado (1.0). Al momento de ir realizando los cortes se deberán ir dejando taludes de contención, esto para comenzar la instalación de las cimentaciones y armar el muro de contención. Se recomienda colocar drenes en los taludes, esto para evitar presiones en el suelo saturado de humedad.

**L) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio 1790/2019 dentro del dictamen LTA-0000246/2019, de fecha 06-seis de Junio 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. -**

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
8. dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento. Lo anterior mediante el uso de agua no potable y un sistema de aspersión eficiente, a



fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular y la reducción del consumo del agua, respectivamente.

9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
10. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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

17. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Locales Comerciales y de Servicios Agrupados" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 1092/SPMARN-IA/19) respectivamente.
18. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Locales Comerciales y de Servicios Agrupados".
19. 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.
20. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
21. 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

22. 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.
23. 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) 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 para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para locales comerciales y salón de eventos).

24. 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.
25. 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

26. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
27. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
28. 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.
29. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
30. 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

31. En caso de contar con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
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 de 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 de 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. De acuerdo al plano presentado el proyecto no cuenta con área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá de contar 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 178-ciento setenta y ocho árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos se repusieron los 178 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).

Imagen Urbana

43. 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.



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

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


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

QUINTO: La Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ellas conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el 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 artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y 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 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 CC. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----


LIC. ROQUE YANEZ RAMOS
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


AGG/ATM/

