



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

No. de Oficio: SEDUE 11254/2019

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000481-18

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. ELSA ISLAS DE SALAZAR (LOTE 27) Y ALEJANDRO CASTRO LOZANO, LUIS FERNANDO VILLARREAL MONTEMAYOR, SALVADOR MARTÍNEZ RODRÍGUEZ, OSCAR FRANCISCO MARTÍNEZ RODRÍGUEZ, RAQUEL LOZANO PALANCARES, JORGE ALEJANDRO SERRANO ALANÍS, JUAN CARLOS SERRANO ALANÍS, ADELINA SALGADO SANTANA, GONZALO VÁZQUEZ IRAGORRI, JESÚS CESAR GONZÁLEZ GARZA, MARÍA TERESA MARTÍNEZ MORALES, JUAN MANUEL MARCOS SALAZAR, MANUEL AROLD O FILIZOLA FLORES, CARLOS ARENAS CADENA, DANIEL ALEJANDRO PULIDO RIOJAS, FRANCISCO GABRIEL TORRES BERUMEN, ISMAEL PINTADO HERRERA, JOSÉ RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ, ELIZABETH LAMA IZA, HUGO EDGAR BONILLA GARCÍA, ALFREDO ARGUELLES BARRIENTOS, CARLOS EDUARDO ARGUELLES ARGUETA, ABRAHAM LUIS ESPINOSA SÁENZ, ALEJANDRO ESTEBAN RIVAS ESQUIVEL, MARCO ANTONIO GONZÁLEZ GONZÁLEZ, ADRIÁN HINOJOSA RODRÍGUEZ, ELEVADORES MULTINACIONALES PERSONALIZADOS S.A. DE C.V., TALENTO E INGENIERIA DE SOLUCIONES S.A. DE C.V., WILLIAM ANDONIE VOTA, ROBERTO PICKERING CARVAJAL, MARIA ESTHELA DELFINA SILLER MADERO, GERARDO CASTRO LOZANO, EDUARDO LUIS ANDONIE DACCRET, JESUS BICHARA ANDONIE DACCRET, WILLIAM ANDONIE DACRET Y DESARROLLOS WEL S.A. DE C.V., (LOTE 001)

DOMICILIO: Calle Cocoyoc No. 3401, Colonial la Silla Monterrey, N.L.

Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

---En Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiseis días del mes de julio del año 2019-dos mil diecinueve.-----

---**VISTO.**- El expediente administrativo No. **L-000481-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 14-catorce de diciembre del año 2018-dos mil dieciocho, por los C.C. **ELSA ISLAS DE SALAZAR (LOTE 27) Y ALEJANDRO CASTRO LOZANO, LUIS FERNANDO VILLARREAL MONTEMAYOR, SALVADOR MARTÍNEZ RODRÍGUEZ, OSCAR FRANCISCO MARTÍNEZ RODRÍGUEZ, RAQUEL LOZANO PALANCARES, JORGE ALEJANDRO SERRANO ALANÍS, JUAN CARLOS SERRANO ALANÍS, ADELINA SALGADO SANTANA, GONZALO VÁZQUEZ IRAGORRI, JESÚS CESAR GONZÁLEZ GARZA, MARÍA TERESA MARTÍNEZ MORALES, JUAN MANUEL MARCOS SALAZAR, MANUEL AROLD O FILIZOLA FLORES, CARLOS ARENAS CADENA, DANIEL ALEJANDRO PULIDO RIOJAS, FRANCISCO GABRIEL TORRES BERUMEN, ISMAEL PINTADO HERRERA, JOSÉ RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ, ELIZABETH LAMA IZA, HUGO EDGAR BONILLA GARCÍA, ALFREDO ARGUELLES BARRIENTOS, CARLOS EDUARDO ARGUELLES ARGUETA, ABRAHAM LUIS ESPINOSA SÁENZ, ALEJANDRO ESTEBAN RIVAS ESQUIVEL, MARCO ANTONIO GONZÁLEZ GONZÁLEZ, ADRIÁN HINOJOSA RODRÍGUEZ, ELEVADORES MULTINACIONALES PERSONALIZADOS S.A. DE C.V., TALENTO E INGENIERIA DE SOLUCIONES S.A. DE C.V., WILLIAM ANDONIE VOTA, ROBERTO PICKERING CARVAJAL, MARIA ESTHELA DELFINA SILLER MADERO, GERARDO CASTRO LOZANO, EDUARDO LUIS ANDONIE DACCRET, JESUS BICHARA ANDONIE DACCRET, WILLIAM ANDONIE DACRET Y DESARROLLOS WEL S.A. DE C.V., (LOTE 001)**, en su carácter de propietarios de los inmuebles ubicados en la Av. Eugenio Garza Sada (antes Circuito Constelación) s/n, Colonia Contry, en esta Ciudad, de esta Ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales (70) 32-008-001 y 32-008-027, presentando el interesado la documentación idónea con la cual justifica legalmente la personalidad con que comparece, así como la propiedad y posesión respecto del inmueble aludido, que para el caso son requeridos, de acuerdo a lo señalado en el artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León; quienes pretenden obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en los inmuebles antes citados, los cuales tienen un superficie de: para el **Lote 001: 1,064.18 metros cuadrados** y para el **Lote 027:560.00 Metros cuadrados**, resultando una superficie total de los predios de **1,624.18 metros cuadrados**, con un área por construir de **14,451.371 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 3 fracciones XVI y XLV, 7 11 fracción XII, 148 fracción I, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 364, 365, 392, 400, 402 y Transitorios Primero, Segundo, Tercero y Noveno de

1

026776

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, artículos 281, 282, fracciones I y II, 283 fracciones I a la VI, 284, 285, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 293 fracciones I a V, 294 fracciones I a VIII, 295, 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 10, 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción II punto 2.3 y III punto 3.9, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 Bis fracciones I a IX y 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 fracciones I a la XVI, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción I, 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, 90, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones del 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 del Municipio de Monterrey

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103-ciento tres, con fecha 15-quince de Agosto del 2014-dos mil catorce, 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 SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se considera 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 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."

III.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 21- veintiuno de enero del 2019-dos mil diecinueve, al momento de la visita se pudo constar que es un lote sin construcción, se encuentra baldío.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción por autorizar total de 14,451.371 m2 metros cuadrados, ver el cuadro de áreas que se desglosa en el plano anexo a esta autorización.

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la superficie total de 1,624.18 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera:

SUPERFICIE A DICTAMINAR:	1,624.18 METROS CUADRADOS				OPINION
	NORMA		PROYECTO		
Lineamientos	COEF	M2	COEF	M2	
(Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75	1,218.13	0.46	752.716	Si cumple
(Coeficiente de Utilización de Suelo)	3.50	16,241.80	4.70	7,646.995	Si cumple
AREA LIBRE	0.25	406.05	0.54	871.464	Si cumple
JARDINADA	0.15	243.62	0.20	330.98	Si cumple
No. de Niveles Máximo	Más de 12 niveles		17 niveles		Si cumple
Altura máxima de cada Nivel	4.00 metros		4.88 y 4.80 metros		*Si cumple

*La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 981/19, de fecha 10- diez de enero del 2019- dos mil diecinueve, indica que es factible las alturas previstas de 4.88 y 4.80 metros respectivamente, según el plano presentado, considerando que no excede la altura máxima permitida en esa zona.



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

VI.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano **GARZA SADA:**

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	EL PROYECTO PRESENTA:	OPINION
Locales Comerciales y de Servicios agrupados	1 cajón por cada 20.00 m2	1,390 m2/20.00 m2 = 70 cajones	189- ciento ochenta y nueve	Si cumple
Oficinas Administrativas	1 cajón por cada 30.00 m2	2,903.14 m2/30.00 m2 = 97 cajones		
	Un cajón por cada 200.00 m2	342.72 m2 /200.00 m2 = 2 cajones		
169- ciento sesenta y nueve cajones				

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada.

VII.- La Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría emite oficio No. 1436/2019 dentro del expediente administrativo LTA-000006/2019 de fecha 07- siete de mayo del 2019-dos mil diecinueve, en el cual se indican los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

VIII.- Con base en el 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:

- Mediante oficio número DPT/E/011/ENERO/2019 de fecha 06-seis de junio del 2019-dos mil diecinueve, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Dictamen Técnico Estructural el cual fue realizado conforme la información presentada por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra (Arquitecto Gerardo Vargas Cortes con número de Cédula Profesional 1429739). las cuáles serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.
- Mediante oficio número DPTDU/V/094/2019 de fecha 08- ocho de mayo del 2019-dos mil diecinueve, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Opinión Técnico Vial, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos.
- Mediante oficio No. DPTDU/H 046/2019 de fecha 30- treinta de abril del 2019-dos mil diecinueve, emitió Opinión Técnica Hidrológica en materia de drenaje pluvial, condicionándolo a cumplir con lo indicado en el citado dictamen.
- Mediante oficio número DPTDU/G037/2019 de fecha 12- doce de abril del 2018-dos mil dieciocho, 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.

IX.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, emitió Alineamiento Vial en fecha 14- catorce de febrero del 2019-dos mil diecinueve, respecto a los predios ubicados en la Avenida Eugenio Garza Sada s/n, Colonia Contry, de esta Ciudad e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70) 32-008-001 y (70) 32-008-027 en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, debiendo respetar lo siguiente: Para la avenida Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio. Para la calle Géminis deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros.

X.- Los interesados acompañan Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil No. RDA009470000 de fecha 24-veinticuatro de mayo del 2019-dos mil diecinueve, emitida por AXA SEGUROS, S.A. DE C.V. con vigencia del 24- veinticuatro de mayo del 2019-dos mil diecinueve al 24- veinticuatro de mayo del 2020-dos mil veinte.

XI.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió escrito de respuesta de fecha 31- treinta y uno de mayo del 2018-dos mil dieciocho, dentro del Oficio número DPCE-CAE-J/I-326/2018 y Folio No. 3221, mediante el cual otorgó las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar el proyecto de construcción para Locales Comerciales y Oficinas administrativas ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada s/n, Colonia Contry y expedientes catastrales 32-008-001 y 32-008-027

026777



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.

XII.- Los interesados acompañan Carta Responsiva de fecha 11-once de junio del 2019- dos mil diecinueve, firmada por el Arquitecto Gerardo Vargas Cortes con número de Cédula Profesional 1429739 en la cual se manifiesta como Director Responsable de la obra a realizarse en los predios ubicados en la Avenida Eugenio Garza Sada s/n, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificados con los números de expedientes catastrales (70) 32-008-001 y (70) 32-008-027.

XIII.- El interesado acompaña los siguientes estudios:

- Memoria de Cálculo Estructural realizado por el Ingeniero Francisco Alberto Rivas García con número de Cedula Profesional 3440820, el cual se manifiesta como Asesor en Seguridad Estructural, mediante escrito de fecha mayo del 2018-dos mil dieciocho, anexo al mismo.
- Estudio de Estabilidad de Taludes realizado por GEOMETRIA AVANZADA, y firmado por el Ingeniero Carlos Alberto Charles Cruz con número de Cédula Profesional 1701970, en relación al predio que nos ocupa.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 05-cinco de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, realizado por la empresa PERFORACIONES Y ESTUDIOS DE SUELOS, S.A., y firmado el por el Ingeniero Arturo J. Jiménez Rodríguez, con número de cédula profesional 2114449, en relación al predio que nos ocupa.
- Estudio de Hidrológico de fecha 02-dos de abril del 2018-dos mil dieciocho, realizado por GRUPO PIHHS, Business Consulting y firmado por el Ingeniero Ricardo Vázquez Esparza con número de cédula profesional 1886060 en relación al predio que nos ocupa.
- Estudio Geológico de fecha 23- veintitrés de mayo del 2018-dos mil dieciocho, realizado por SERVICIOS GEOLÓGICOS y firmado por el Ingeniero Juan Enrique Valdés Vigil con número de cédula profesional 8460104, en relación al predio que nos ocupa.
- Estudio de Impacto Vial de 30- treinta de abril del 2018-dos mil dieciocho, realizado por PM INGENIERIA VIAL y firmado por el Ingeniero M.C. Gabriel Ponce Elizondo, con número de cédula profesional 2882303, en relación al predio que nos ocupa.

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

ACUERDA

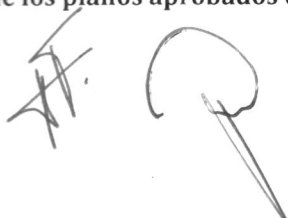
PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en los inmuebles ubicados en la Av. Eugenio Garza Sada (antes Circuito Constelación) s/n, Colonia Contry, en esta Ciudad, de esta Ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales (70) 32-008-001 y (70) 32-008-027, en esta Ciudad, los cuales tienen un superficie de: para el **Lote 001: 1,064.18 metros cuadrados** y para el **Lote 027: 560.00 metros cuadrados**, resultando una superficie total de los predios de **1,624.18 metros cuadrados**, con un área por construir de **14,451.371 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 4 al 4 de 4), 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 del 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.





SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

D^o. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III, del Reglamento para las Construcciones del 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: I. Hasta 250.00 metros cuadrados de construcción - 1 año; II. De 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 2 años; y III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años. **Por lo anterior, al tratarse de una construcción (Obra Nueva) de 14,451.371 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.**

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. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
8. 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.
9. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que, mediante colocación de mamparas de cualquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
10. 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.
11. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
12. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
13. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
14. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.
15. 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.
16. 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.



17. Los propietarios o poseedores de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa por más de 45 días hábiles, estarán obligados a clausurar los vanos que fuere necesario, a fin de impedir el acceso a la construcción., según lo establece el artículo 39 del reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

18. 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.

19. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y zonas de estacionamiento, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.

20. 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.

F. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del 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 No. de oficio En cuanto a Estructural deberá respetar lo señalado en el oficio DPT/E/011/ENERO/2019 de fecha 06-seis de junio del 2019-dos mil diecinueve, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, el cual se refiere a 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, 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.

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

a) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para el uso de **LOCALES COMERCIALES Y DESERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el predio en cuestión.

c) Deberá mantener habilitado y en funcionamiento 169- ciento sesenta y nueve cajones de estacionamiento como mínimo que requiere el proyecto.

d) Deberá mantener habilitada y en excelentes condiciones, el área de jardín que se indica en el proyecto presentado.





SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

- e) 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).
- f) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- g) 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.
- h) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- l) **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
- m) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- n) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- o) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
- p) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y /o vibraciones, 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, siendo los límites de 68 dB (A y C) de las 6:00 a las 22:00 y de 65 dB (A y C) de las 22:00 a las 6:00 horas.
- q) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
- r) Los equipos de climas o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.
- s) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines o interiores con espacios abiertos, ni en la vía pública.

I. En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio número 1436/2019 y expediente administrativo LTA-000006/2019 de fecha 07-siete de mayo del 2019-dos mil diecinueve realizado por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaria, el cual se refiere a lo siguiente:

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

026779

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



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 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.
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 tapias 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. 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.
17. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
18. 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

19. 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.
20. 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 de 68 dB(A) de 07:00 a 22:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental) .
21. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
22. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

23. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
24. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
25. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando





••••• colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

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

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

Emisiones al Aire

28. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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

32. 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

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

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

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

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

Reforestación

37. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-423-18 el cual fue resuelto con la reposición de 28-veintiocho encinos de 5.0 cm a vivero municipal.

38. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 03-tres árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 90-noventa árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 90 encino de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), 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

39. 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.

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

J. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 046/2019 de fecha 30-treinta de abril 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:

La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico realizado por el Ing. Ricardo Vásquez Esparza (Cédula profesional No. 1886060) con fecha de abril del 2018, el cual dicta 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.

Handwritten signature and stamp with number 026780

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de 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), sin embargo, deberá seguir las recomendaciones contenidas en el estudio de aguas superficiales presentado.

K. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G 037/2019 de fecha 12-doce de abril 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:

Con base en el plano y los estudios presentados se desglosan las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos.

- El estudio de Mecánica de Suelos elaborado por Perforaciones y Estudios de Suelos, S.A presenta 2 sondeos a una profundidad de 30.00 metros., en los cuales se determinó la estratigrafía del subsuelo así como las propiedades físicas-mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. Según estudio recomienda pilas coladas en el lugar, desplantadas a una profundidad de 6.00m., con una $q_{adm} = 176.0$ ton/pila hasta 536.00 ton/pila.
- El Estudio Geológico elaborado por el Ing. Juan Enrique Valdés Vigil con No. de Cédula Profesional: 8460104, determina que el área de estudio se encuentra comprendido en los depósitos aluviales cuaternarios, que yacen sobre un basamento de lutitas cretácicas. El terreno en su estado actual, se encuentra en un área de susceptibilidad de grado bajo, por lo que no se supone condición de riesgos por deslizamientos. se concluye que las condiciones geológicas son viables en el sitio donde se pretende la construcción del edificio.
- El Análisis de Estabilidad de Taludes elaborado por Geomecánica avanzada, determina que se deberá estabilizar el talud a base de Muro descendente, el cual consiste en etapas sucesivas de pantalla de concreto reforzado anclada mediante anclaje postensado. En este caso, 3m. antes de llegar a la profundidad de desplante, se requiere colocar pilotes espaciados de 3m. de longitud, para evitar el "pateo" del talud. Una vez colocados se retoman los trabajos de excavación hasta llegar al fondo de la excavación. Se consideró un bombeo a nivel de desplante durante la ejecución de los trabajos. La solución a base de pantalla anclada se considera factible y con un factor de seguridad adecuado para evitar problemas en el proyecto y en vecinos. El factor de seguridad obtenido es de 1.79.
- Se deberá seguir las recomendaciones dadas por los estudios presentados.

Dado lo anterior, se otorga la presente Opinión Técnica **Factible, siempre y cuando** cumpla con lo siguiente:

- Será muy importante el abatimiento previo del nivel freático, así como la temporada en que se realicen las excavaciones, por la ubicación del mismo nivel y la cantidad de bombas necesarias para abatirlo.





SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

- Deberá referenciar la cota del Nivel Natural del Terreno los cortes longitudinales.
- Dado que las anclas superarán el límite de propiedad, invadiendo espacio en el subsuelo de vialidades y propiedad privada, se deberá contar con la anuencia de los propietarios de los predios vecinos y con base en el **Artículo 134**, Capítulo X de la Ocupación de las Vías Públicas del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. determina que se requiere autorización expresa de la Secretaría de Servicios Públicos para realizar en la vía pública la ocupación parcial o total del subsuelo, construcciones, instalaciones, modificaciones, así como para depositar o colocar en ella materiales u objetos entre otras cosas.
- 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 licencia de construcción sólo permite el desarrollo en el Predio donde el Solicitante acredite como Propietario con base en el Artículo 316 Fracción I, Capítulo Cuarto de las Factibilidades y Licencias de Uso de Suelo, Construcción y Edificación, Sección Segunda del Proyecto Ejecutivo arquitectónico o Licencia de Construcción de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

L. Deberá respetar lo indicado por la Dirección Protección Civil del Estado de Nuevo León, en fecha 31- treinta y uno de mayo del 2018-dos mil dieciocho, dentro del Oficio número DPCE-CAE-J/I-326/2018 y Folio No. 3221, en el cual otorgó las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar el proyecto de construcción para Locales Comerciales y Oficinas administrativas ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada s/n, Colonia Contry y expedientes catastrales 32-008-001 y 32-008-027 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 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con 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.

SÉPTIMO.- Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley 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 aperebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier



petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

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



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



ATM/AGG / AEDC/ kama

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

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE _____
FIRMA _____
NO. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE _____
FIRMA _____



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

No. de Oficio: SEDUE 11254/2019

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000481-18

ACUERDO

---En Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiseis días del mes de julio del año 2019-dos mil diecinueve.-----
---VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000481-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 14-catorce de diciembre del año 2018-dos mil dieciocho, por los **C.C. ELSA ISLAS DE SALAZAR (LOTE 27) Y ALEJANDRO CASTRO LOZANO, LUIS FERNANDO VILLARREAL MONTEMAYOR, SALVADOR MARTÍNEZ RODRÍGUEZ, OSCAR FRANCISCO MARTÍNEZ RODRÍGUEZ, RAQUEL LOZANO PALANCARES, JORGE ALEJANDRO SERRANO ALANÍS, JUAN CARLOS SERRANO ALANÍS, ADELINA SALGADO SANTANA, GONZALO VÁZQUEZ IRAGORRI, JESÚS CESAR GONZÁLEZ GARZA, MARÍA TERESA MARTÍNEZ MORALES, JUAN MANUEL MARCOS SALAZAR, MANUEL AROLD FILIZOLA FLORES, CARLOS ARENAS CADENA, DANIEL ALEJANDRO PULIDO RIOJAS, FRANCISCO GABRIEL TORRES BERUMEN, ISMAEL PINTADO HERRERA, JOSÉ RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ, ELIZABETH LAMA IZA, HUGO EDGAR BONILLA GARCÍA, ALFREDO ARGUELLES BARRIENTOS, CARLOS EDUARDO ARGUELLES ARGUETA, ABRAHAM LUIS ESPINOSA SÁENZ, ALEJANDRO ESTEBAN RIVAS ESQUIVEL, MARCO ANTONIO GONZÁLEZ GONZÁLEZ, ADRIÁN HINOJOSA RODRÍGUEZ, ELEVADORES MULTINACIONALES PERSONALIZADOS S.A. DE C.V., TALENTO E INGENIERIA DE SOLUCIONES S.A. DE C.V., WILLIAM ANDONIE VOTA, ROBERTO PICKERING CARVAJAL, MARIA ESTHELA DELFINA SILLER MADERO, GERARDO CASTRO LOZANO, EDUARDO LUIS ANDONIE DACCRET, JESUS BICHARA ANDONIE DACARETT, WILLIAM ANDONIE DACARET Y DESARROLLOS WEL S.A. DE C.V., (LOTE 001)**, en su carácter de propietarios de los inmuebles ubicados en la Av. Eugenio Garza Sada (antes Circuito Constelación) s/n, Colonia Contry, en esta Ciudad, de esta Ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales (70) 32-008-001 y 32-008-027, presentando el interesado la documentación idónea con la cual justifica legalmente la personalidad con que comparece, así como la propiedad y posesión respecto del inmueble aludido, que para el caso son requeridos, de acuerdo a lo señalado en el artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León; quienes pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en los inmuebles antes citados, los cuales tienen un superficie de: para el **Lote 001: 1,064.18 metros cuadrados** y para el **Lote 027:560.00 Metros cuadrados**, resultando una superficie total de los predios de **1,624.18 metros cuadrados**, con un área por construir de **14,451.371 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 3 fracciones XVI y XLV, 7 11 fracción XII, 148 fracción I, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 364, 365, 392, 400, 402 y Transitorios Primero, Segundo, Tercero y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, artículos 281, 282, fracciones I y II, 283 fracciones I a la VI, 284, 285, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 293 fracciones I a V, 294 fracciones I a VIII, 295, 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 10, 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción II punto 2.3 y III punto 3.9, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 Bis fracciones I a IX y 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 fracciones I a la XVI, 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 a la III, 17, 18 fracción I, 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, 90, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones del 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 del Municipio de Monterrey

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103-ciento tres, con fecha 15-quince de Agosto del 2014-dos mil catorce, 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 SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se considera 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 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."

III.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 21- veintiuno de enero del 2019-dos mil diecinueve, al momento de la visita se pudo constar que es un lote sin construcción, se encuentra baldío.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción por autorizar total de 14,451.371 m2 metros cuadrados, ver el cuadro de áreas que se desglosa en el plano anexo a esta autorización.

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la superficie total de 1,624.18 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera:

SUPERFICIE A DICTAMINAR:	1,624.18 METROS CUADRADOS				OPINION
	NORMA		PROYECTO		
Lineamientos	COEF	M2	COEF	M2	
(Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75	1,218.13	0.46	752.716	Si cumple
(Coeficiente de Utilización de Suelo)	3.50	16,241.80	4.70	7,646.995	Si cumple
AREA LIBRE	0.25	406.05	0.54	871.464	Si cumple
JARDINADA	0.15	243.62	0.20	330.98	Si cumple
No. de Niveles Máximo	Más de 12 niveles		17 niveles		Si cumple
Altura máxima de cada Nivel	4.00 metros		4.88 y 4.80 metros		*Si cumple

*La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 981/19, de fecha 10- diez de enero del 2019- dos mil diecinueve, indica que es factible las alturas previstas de 4.88 y 4.80 metros respectivamente, según el plano presentado, considerando que no excede la altura máxima permitida en esa zona.

VI.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano **GARZA SADA**:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	EL PROYECTO PRESENTA:	OPINION
Locales Comerciales y de Servicios agrupados	1 cajón por cada 20.00 m2	1,390 m2/20.00 m2 = 70 cajones	189- ciento ochenta y nueve	Si cumple
Oficinas Administrativas	1 cajón por cada 30.00 m2	2,903.14 m2/30.00 m2 = 97 cajones		
	Un cajón por cada 200.00 m2	342.72 m2 /200.00 m2 = 2 cajones		
169- ciento sesenta y nueve cajones				

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada.

VII.- La Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría emite oficio No. 1436/2019 dentro del expediente administrativo LTA-000006/2019 de fecha 07- siete de mayo del 2019-dos mil diecinueve, en el cual se indican los lineamientos ambientales a seguir





SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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.

VIII.- Con base en el 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:

- a) Mediante oficio número DPT/E/011/ÉNERO/2019 de fecha 06-seis de junio del 2019-dos mil diecinueve, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Dictamen Técnico Estructural el cual fue realizado conforme la información presentada por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra (Arquitecto Gerardo Vargas Cortes con número de Cédula Profesional 1429739). las cuáles serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.
- b) Mediante oficio número DPTDU/V/094/2019 de fecha 08- ocho de mayo del 2019-dos mil diecinueve, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Opinión Técnico Vial, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos.
- c) Mediante oficio No. DPTDU/H 046/2019 de fecha 30- treinta de abril del 2019-dos mil diecinueve, emitió Opinión Técnica Hidrológica en materia de drenaje pluvial, condicionándolo a cumplir con lo indicado en el citado dictamen.
- d) Mediante oficio número DPTDU/G037/2019 de fecha 12- doce de abril del 2018-dos mil dieciocho, 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.

IX.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, emitió Alineamiento Vial en fecha 14- catorce de febrero del 2019-dos mil diecinueve, respecto a los predios ubicados en la Avenida Eugenio Garza Sada s/n, Colonia Contry, de esta Ciudad e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70) 32-008-001 y (70) 32-008-027 en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, debiendo respetar lo siguiente: Para la avenida Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio. Para la calle Géminis deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros.

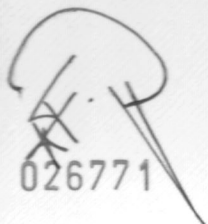
X.- Los interesados acompañan Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil No. RDA009470000 de fecha 24-veinticuatro de mayo del 2019-dos mil diecinueve, emitida por AXA SEGUROS, S.A. DE C.V. con vigencia del 24- veinticuatro de mayo del 2019-dos mil diecinueve al 24- veinticuatro de mayo del 2020-dos mil veinte.

XI.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió escrito de respuesta de fecha 31- treinta y uno de mayo del 2018-dos mil dieciocho, dentro del Oficio número DPCE-CAE-J/I-326/2018 y Folio No. 3221, mediante el cual otorgó las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar el proyecto de construcción para Locales Comerciales y Oficinas administrativas ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada s/n, Colonia Contry y expedientes catastrales 32-008-001 y 32-008-027 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.

XII.- Los interesados acompañan Carta Responsiva de fecha 11-once de junio del 2019- dos mil diecinueve, firmada por el Arquitecto Gerardo Vargas Cortes con número de Cédula Profesional 1429739 en la cual se manifiesta como Director Responsable de la obra a realizarse en los predios ubicados en la Avenida Eugenio Garza Sada s/n, Colonia Contry, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificados con los números de expedientes catastrales (70) 32-008-001 y (70) 32-008-027.

XIII.- El interesado acompaña los siguientes estudios:

- Memoria de Cálculo Estructural realizado por el Ingeniero Francisco Alberto Rivas García con número de Cedula Profesional 3440820, el cual se manifiesta como Asesor en Seguridad Estructural, mediante escrito de fecha mayo del 2018-dos mil dieciocho, anexo al mismo.
- Estudio de Estabilidad de Taludes realizado por GEOMETRIA AVANZADA, y firmado por el Ingeniero Carlos Alberto Charles Cruz con número de Cédula Profesional 1701970, en relación al predio que nos ocupa.



- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 05-cinco de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, realizado por la empresa PERFORACIONES Y ESTUDIOS DE SUELOS, S.A., y firmado por el Ingeniero Arturo J. Jiménez Rodríguez, con número de cédula profesional 2114449, en relación al predio que nos ocupa.
- Estudio de Hidrológico de fecha 02-dos de abril del 2018-dos mil dieciocho, realizado por GRUPO PIHHS, Business Consulting y firmado por el Ingeniero Ricardo Vázquez Esparza con número de cédula profesional 1886060 en relación al predio que nos ocupa.
- Estudio Geológico de fecha 23- veintitrés de mayo del 2018-dos mil dieciocho, realizado por SERVICIOS GEOLÓGICOS y firmado por el Ingeniero Juan Enrique Valdés Vigil con número de cédula profesional 8460104, en relación al predio que nos ocupa.
- Estudio de Impacto Vial de 30- treinta de abril del 2018-dos mil dieciocho, realizado por PM INGENIERIA VIAL y firmado por el Ingeniero M.C. Gabriel Ponce Elizondo, con número de cédula profesional 2882303, en relación al predio que nos ocupa.

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

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en los inmuebles ubicados en la Av. Eugenio Garza Sada (antes Circuito Constelación) s/n, Colonia Contry, en esta Ciudad, de esta Ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales (70) 32-008-001 y (70) 32-008-027, en esta Ciudad, los cuales tienen un superficie de: para el **Lote 001: 1,064.18 metros cuadrados** y para el **Lote 027: 560.00 metros cuadrados, resultando una superficie total de los predios de 1,624.18 metros cuadrados , con un área por construir de 14,451.371 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 4 al 4 de 4), 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 del 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 III, del Reglamento para las Construcciones del 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: I. Hasta 250.00 metros cuadrados de construcción - 1 año; II. De 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 2 años; y III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción (Obra Nueva) de 14,451.371 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.**

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. 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.



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

3.º 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

8. 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.

9. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que, mediante colocación de mamparas de cualquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.

10. 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.

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

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

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

14. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.

15. 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.

16. 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.

17. Los propietarios o poseedores de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa por más de 45 días hábiles, estarán obligados a clausurar los vanos que fuere necesario, a fin de impedir el acceso a la construcción., según lo establece el artículo 39 del reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

18. 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.

19. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y zonas de estacionamiento, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.

20. 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.

F. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del 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 profesional 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 No. de oficio En cuanto a Estructural deberá respetar lo señalado en el oficio DPT/E/011/ENERO/2019 de fecha 06-seis de junio del 2019-dos mil diecinueve, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a 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, 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.

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

- a) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para el uso de **LOCALES COMERCIALES Y DESERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el predio en cuestión.
- c) **Deberá mantener habilitado y en funcionamiento 169- ciento sesenta y nueve cajones de estacionamiento como mínimo que requiere el proyecto.**
- d) **Deberá mantener habilitada y en excelentes condiciones, el área de jardín que se indica en el proyecto presentado.**
- e) 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).
- f) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- g) 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.
- h) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- l) **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
- m) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.



- n) Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- o) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
- p) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y /o vibraciones, 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, siendo los límites de 68 dB (A y C) de las 6:00 a las 22:00 y de 65 dB (A y C) de las 22:00 a las 6:00 horas.
- q) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
- r) Los equipos de climas o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.
- s) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines o interiores con espacios abiertos, ni en la vía pública.

I. En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio número 1436/2019 y expediente administrativo LTA-000006/2019 de fecha 07-siete de mayo del 2019-dos mil diecinueve realizado por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaria, el cual se refiere a lo siguiente:

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 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.
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. 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.
17. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
18. 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

19. 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.
20. 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 de 68 dB(A) de 07:00 a 22:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental) .
21. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
22. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

23. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
24. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
25. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
26. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
27. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

28. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

29. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
30. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
31. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
32. 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

33. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
34. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de



conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

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

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

Reforestación

37. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-423-18 el cual fue resuelto con la reposición de 28-veintiocho encinos de 5.0 cm a vivero municipal.

38. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 03-tres árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 90-noventa árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 90 encino de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), 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

39. 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.

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

J. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 046/2019 de fecha 30-treinta de abril 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:

La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico realizado por el Ing. Ricardo Vásquez Esparza (Cédula profesional No. 1886060) con fecha de abril del 2018, el cual dicta 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.

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.

Handwritten signature and number 026774



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), sin embargo, deberá seguir las recomendaciones contenidas en el estudio de aguas superficiales presentado.

K. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G 037/2019 de fecha 12-doce de abril 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:

Con base en el plano y los estudios presentados se desglosan las siguientes obligaciones, observaciones y lineamientos técnicos.

- El estudio de Mecánica de Suelos elaborado por Perforaciones y Estudios de Suelos, S.A presenta 2 sondeos a una profundidad de 30.00 metros., en los cuales se determinó la estratigrafía del subsuelo así como las propiedades físicas-mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. Según estudio recomienda pilas coladas en el lugar, desplantadas a una profundidad de 6.00m., con una $q_{adm} = 176.0$ ton/pila hasta 536.00 ton/pila.
- El Estudio Geológico elaborado por el Ing. Juan Enrique Valdés Vigil con No. de Cédula Profesional: 8460104, determina que el área de estudio se encuentra comprendido en los depósitos aluviales cuaternarios, que yacen sobre un basamento de lutitas cretácicas. El terreno en su estado actual, se encuentra en un área de susceptibilidad de grado bajo, por lo que no se supone condición de riesgos por deslizamientos. se concluye que las condiciones geológicas son viables en el sitio donde se pretende la construcción del edificio.
- El Análisis de Estabilidad de Taludes elaborado por Geomecánica avanzada, determina que se deberá estabilizar el talud a base de Muro descendente, el cual consiste en etapas sucesivas de pantalla de concreto reforzado anclada mediante anclaje postensado. En este caso, 3m. antes de llegar a la profundidad de desplante, se requiere colocar pilotes espaciados de 3m. de longitud, para evitar el "pateo" del talud. Una vez colocados se retoman los trabajos de excavación hasta llegar al fondo de la excavación. Se consideró un bombeo a nivel de desplante durante la ejecución de los trabajos. La solución a base de pantalla anclada se considera factible y con un factor de seguridad adecuado para evitar problemas en el proyecto y en vecinos. El factor de seguridad obtenido es de 1.79.
- Se deberá seguir las recomendaciones dadas por los estudios presentados.

Dado lo anterior, se otorga la presente Opinión Técnica **Factible, siempre y cuando** cumpla con lo siguiente:

- Será muy importante el abatimiento previo del nivel freático, así como la temporada en que se realicen las excavaciones, por la ubicación del mismo nivel y la cantidad de bombas necesarias para abatirlo.
- Deberá referenciar la cota del Nivel Natural del Terreno los cortes longitudinales.
- Dado que las anclas superarán el límite de propiedad, invadiendo espacio en el subsuelo de vialidades y propiedad privada, se deberá contar con la anuencia de los propietarios de los predios vecinos y con base en el **Artículo 134**, Capítulo X de la Ocupación de las Vías Públicas del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. determina que se requiere autorización expresa de la Secretaría de Servicios Públicos para realizar en la vía pública la ocupación parcial o total del subsuelo, construcciones, instalaciones, modificaciones, así como para depositar o colocar en ella materiales u objetos entre otras cosas.
- 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 licencia de construcción sólo permite el desarrollo en el Predio donde el Solicitante acredite como Propietario con base en el Artículo 316 Fracción I, Capítulo Cuarto de las Factibilidades y Licencias de Uso de Suelo, Construcción y Edificación, Sección Segunda del Proyecto Ejecutivo arquitectónico o Licencia de Construcción de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

L. Deberá respetar lo indicado por la Dirección Protección Civil del Estado de Nuevo León, en fecha 31- treinta y uno de mayo del 2018-dos mil dieciocho, dentro del Oficio número DPCE-CAE-J/1-326/2018 y Folio No. 3221, en el cual otorgó las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad con las que deberá contar el proyecto de construcción para Locales Comerciales y Oficinas administrativas ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada s/n, Colonia Contry y expedientes



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

catastrales 32-008-001 y 32-008-027 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 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con 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.

SÉPTIMO.- Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley 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 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

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

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

ATM/AGG / AEDC/ kama



G O B I E R N O D E
M O N T E R R E Y

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.

DELEGACION SUR- DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA

PROPIETARIO DEL INMUEBLE

Nombre: ELSA ISLAS DE SALAZAR, WILLIAM ANDONIE DACARET Y COPS.
Domicilio: CALLE COCOYOC No. 3401, COLONIAL LA SILLA, MONTERREY, N.L.

Teléfono: 17713536

TITULAR DE LA LICENCIA

Nombre: ELSA ISLAS DE SALAZAR, WILLIAM ANDONIE DACARET Y COPS.
Domicilio: CALLE COCOYOC No. 3401, COLONIAL LA SILLA, MONTERREY, N.L.

Teléfono: 17713536

DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA

Nombre: ARQUITECTO GERARDO VARGAS CORTES

Teléfono: 83439174

Domicilio: VERSALLES No. 1201, COLONIA CUMBRES DE SAN AGUSTÍN, MONTERREY, N.L.

Ced. Prof: 1429739

De conformidad con lo dispuesto por los Artículos 317,318,319,320,331 y 332 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Capítulo Tercero de los Directores Responsables de Obra; Artículos 8,9,10,11,12 Fracción I a la VI, 13 Fracción I a la IX, 14 Fracción I a la VIII, y 15 Fracción I a la IV del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

DESCRIPCION DE LA AUTORIZACION

Giro y/o Uso: LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS Superficie Total: 1,624.18 M2

Datos de Construcción: OBRA NUEVA

Area por construir: 14,451.37 m2
Total: 14,451.37 m2

AUTORIZACION

La licencia de construcción, según el Art. 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, tendrá una vigencia de **03- TRES AÑOS** a partir de su fecha de notificación

Monterrey, N.L. a: 26 de julio del 2019

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS

SIENDO LAS _____ HORAS DEL DÍA _____ DEL MES DE _____ DE _____
EL C. NOTIFICADOR: _____ NOMBRE _____
No. GAFFETE _____ FIRMA _____

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE _____
FIRMA _____

No. De Oficio: SEDUE 11254/2019

No. De Expediente: L-000481-18

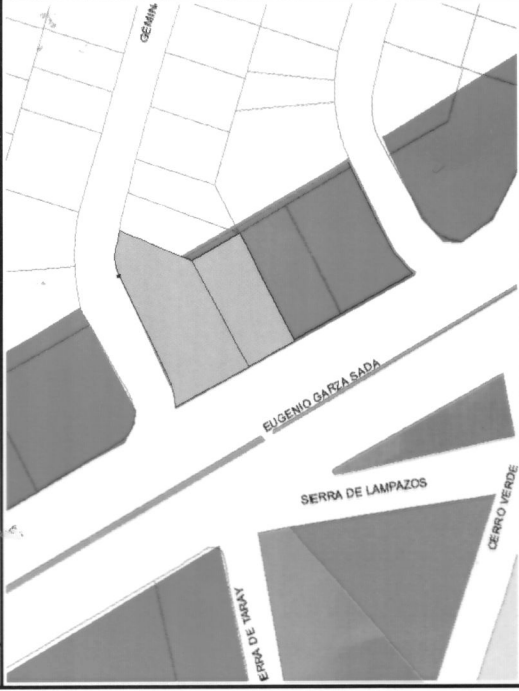
UBICACIÓN DEL PREDIO

Ubicación: AV. EUGENIO GARZA SADA (ANTES CIRCUITO CONSTELACIÓN)

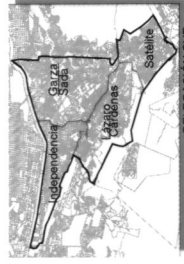
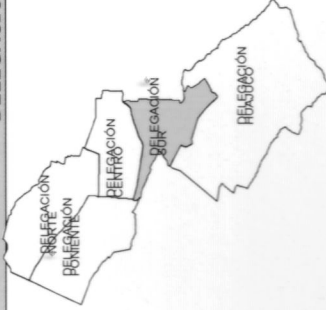
No. oficial: 1405

CONTRY

Exp.Catastral: (70) 32-008-001 Y 32-008-027



DELEGACION Y DISTRITO



NUMERO DE PERMISO

001559 2019

El horario de actividades deberá ser de Lunes a Viernes de 8:00 a 17:00 horas y Sabados de 8:00 a 14:00 horas