



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4661/2015
EXP. ADM. L-004/2015
Página 1 de 20

I N S T R U C T I V O

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA
SOCIEDAD DENOMINADA PUERTAS Y VENTANAS MOR S.A. DE C.V.
CON DOMICILIO EN LA CALLE CONSTITUYENTES
DE NUEVO LEON No. 1200
MONTERREY, NUEVO LEON
P R E S E N T E.-**

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 16-dieciséis días del mes de Junio del año 2015-dos mil quince-----
-**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-004/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 9-nueve de Enero del 2015-dos mil quince, por el C. Alejandro J. Treviño Ramírez, en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad denominada PUERTAS Y VENTANAS MOR S.A. DE C.V., quien acredita su personalidad mediante la Escritura Número 18,918-dieciocho mil novecientos dieciocho, de fecha 30-treinta de Julio de 1987-mil novecientos ochenta y siete, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaño García, Notario Público en ejercicio en este Municipio, Titular de la Notaría Pública Número 60-sesenta; y la existencia legal mediante Escritura Número 8,283-ocho mil doscientos ochenta y tres, de fecha 1-primer de Agosto de 1974-mil novecientos setenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Rodríguez A., Titular de la Notaría Pública Número 13-trece, con ejercicio en este municipio; y la Escritura Número 17,266-dieciséiete mil doscientos sesenta y seis, de fecha 7-siete de Noviembre de 1986-mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la fe del licenciado Jesús Montaño García, Notario Público en ejercicio en este Municipio, Titular de la Notaría Pública Número 60-sesenta; como Propietaria del inmueble ubicado en la calle **CONSTITUYENTES DE NUEVO LEON (ANTES NUEVO SENDERO) S/N**, jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral **10-288-001**; acreditándolo mediante copia simple de la Escritura Número 365-trescientos sesenta y cinco, de fecha 27-veintisiete de Mayo de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, en este Municipio; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización para las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR CON 240 VIVIENDAS**, en el predio antes citado, el cual se conforma de una superficie total de 25,824.97 metros cuadrados, en la cual se desplantará una construcción total de 20,877.20 metros cuadrados de obra nueva.

A N T E C E D E N T E S

En fecha 12-doce de Agosto del 2014-dos mil catorce, mediante oficio número SEDUE 1902/2014, dentro del expediente administrativo L-305/2014, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar, en el predio ubicado en la calle Avenida Constituyentes de Nuevo León s/n, identificado con el número de expediente catastral 10-288-001, con una superficie de 25,824.97 metros cuadrados.

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

000004

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 1 y 6 fracciones IV y V, 10 fracciones I al XXV, 11, 191 fracciones V y X, 226 fracción I, 227 fracción I, 228 fracciones I a XIV, 281, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 290, 293 fracciones I a V, 294 fracciones I a VIII, 295, 296, 356, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 31, 36, 44, 139, 156, 158, 159, 160, 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 XVI, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I al VI, 13 fracción I, II, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 20, 26 fracción III, 52, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 79 fracciones I al IV, 80, 81, 82, 99 fracciones I y III, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones Y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **Delegación CENTRO-Diárito Urbano INDUSTRIAL MODERNA**, donde el predio en cuestión se encuentra en una zona clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, donde el uso para 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE), con una Densidad de 120 viviendas por Hectárea, es considerado como PERMITIDO; siendo importante señalar que de acuerdo a lo indicado en el apartado de Antecedentes, el predio en cuestión ya cuenta con autorización de uso de suelo para Multifamiliar, para una superficie de 25,824.97 metros cuadrados", lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, por lo que hace al uso solicitado, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", al continuar vigentes las licencias mencionadas, también prevalecen los lineamientos, requerimientos y condiciones indicados en las mismas, resultando entonces, bajo esa tesitura la autorización de la presente solicitud, una vez que se dé cumplimiento a los mismos.

III.- Aunque bien, tomando en cuenta que la superficie por aprobar de 25,824.97 metros cuadrados, se encuentra fuera de un fraccionamiento autorizado, por lo tanto en el presente caso se solicita un uso habitacional en una superficie de 25,824.97 metros cuadrados, por lo que es aplicable la obligación establecida en el artículo 203 inciso a) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente: "**ARTICULO 203.** En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:... a) Los predios habitacionales cederán el 17%-diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4661/2015
EXP. ADM. L-004/2015
Página 3 de 20

cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;...Tratándose de cesión, ésta deberá ser destinada para la formación e áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, éste deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes"; Ahora bien, con respecto de lo anterior, considerando la superficie de área vendible de 25,824.97 metros cuadrados, donde el 17% correspondiente a dicha superficie es de 4,390.24 metros cuadrados a ceder; o considerando 22 metros cuadrados por unidad de vivienda, y de que se requieren 240 viviendas, lo cual arroja 5,280.00 metros cuadrados a ceder; de lo anterior es evidente que resulta mayor lo correspondiente a 22 metros cuadrados por unidad de vivienda, siendo 5,280.00 metros cuadrados a ceder; por lo cual el proyecto presentado señala el Polígono 1 para cesión de área municipal, de 455.97 metros cuadrados; Polígono 2 de Área Municipal, de 4434.99 metros cuadrados; y Polígono 3 de Área Municipal, de 412.10 metros cuadrados; resultando un total de **5,303.06 metros cuadrados de cesión de áreas municipales, mismos que son indicados en el plano del proyecto 3 de 4, que forman parte de la presente resolución.**

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 20,877.20 metros cuadrados distribuidos en 40-cuarenta Edificios que constan de 3-tres niveles y azotea, es decir 4-cuatro niveles en total, con 6 viviendas en cada uno y seis cajones de estacionamiento al frente de cada edificio, resultando 240 viviendas y 240 cajones de estacionamiento en total.

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 25,824.97 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (19,368.7275 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.26 (6,648.80 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 5.0 veces la superficie del predio (129,124.85 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.80 veces (20,877.20 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (3873.75 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.20 (5,239.38 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (6,454.2425 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.74 (19,176.17 metros cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: Hasta 10-Diez Niveles, y el proyecto presenta 4-cuatro niveles, con una altura máxima de 2.75 metros al nivel superior de losa.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plano antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Industrial Moderna, para el giro de Multifamiliar, requiere 01-un cajón por vivienda, y conforme al análisis del proyecto presentado que consta de 240 viviendas, resultan 240 cajones de estacionamiento requeridos, solucionando el proyecto con éstos mismos dentro del predio.

VII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 26-veintiséis de Enero del 2015-dos mil quince, se pudo constatar que el predio se encuentra baldío.

VIII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de respuesta de fecha 14-catorce de Enero del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-008, mediante el cual señala las medidas para detectar, adecuar y corregir las áreas de riesgo del proyecto de construcción para Multifamiliar con estacionamiento, en el predio ubicado en la calle Constituyentes de Nuevo León No. 1200, entre Sicilia y Severiano Martínez, e identificado con el número de expediente catastral 10-288-001, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

000005

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

IX.- Que por oficio número 139.003.03.731/14 de fecha 30-treinta de Septiembre del 2014-dos mil catorce, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, en respuesta a la solicitud de lineamientos ambientales que presentara la sociedad Puertas y Ventanas Mor S.A. de C.V., para un predio con superficie de 25,824.97 metros cuadrados, en el que tiene contemplado establecer el proyecto denominado "Desarrollo Multifamiliar", ubicado en la calle Constituyentes de Nuevo León (antes Avenida Nuevo Sendero Oriente), en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, oficio mediante el cual informa lo siguiente: "...En caso de que el proyecto se encuentre en alguno de los supuestos Normativos de la LGDFS y su Reglamento y de conformidad con los artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5 inciso O) Fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 16, 18, 19, 26, y 32 bis y las fracciones I, III y XXXIX de la ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 32 fracción VI, 40 fracción IX inciso c. del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 117, 118, 142 y 143 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 120 y 121 de su Reglamento (publicado en el DOF el 21 de febrero del 2005), los promovedores requiere presentar ante el Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de esta Delegación Federal de manera previa, una Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular (Guía Sector Cambio de Uso de Suelo) y un Estudio Técnico Justificativo (ETJ) para remover la vegetación nativa existente, conforme a lo siguiente:..."

".....En caso de no estar en los supuestos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5º inciso O) Fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental la promotente no requiere presentar el Estudio Técnico Justificativo ni la Manifestación de Impacto Ambiental..."

Atento a lo anterior, el interesado presenta escrito, con fecha de recibido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales el día 23-veintitrés de Enero del 2015-dos mil quince, por medio del cual expresa lo siguiente: "...manifesto ante usted que con respecto al oficio No. 139.003.03.731/14 emitido por esta Dependencia, en fecha 30 de Septiembre del 2014, el predio ubicado en la calle Constituyentes de Nuevo León No. 1200, jurisdicción de la Ciudad de Monterrey, con expediente catastral 70-10288-001, por su estado físico, no se encuentra dentro de los supuestos normativos que contempla el Artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable mencionado dentro del citado oficio, lo anterior para los fines que así convengan a la resolución del caso..."

X.- Mediante oficio 469/SPMARN-IA/15, de fecha 26-veintiséis de Febrero del 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental el proyecto consistente en la urbanización y construcción de un fraccionamiento habitacional multifamiliar de 25,824.97 metros cuadrados, ubicado en la Avenida Constituyentes de Nuevo León número 1200, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

XI.2 La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-074/2015, de fecha 11-once de Marzo del 2015-dos mil quince, emitiéndose los lineamientos en materia ambiental correspondientes a la Licencia de Uso de Edificación y Construcción (obra nueva) para Multifamiliar (240 viviendas), en el predio ubicado en la calle Constituyentes de Nuevo León No. 1200, en esta Ciudad, identificado con el expediente catastral 10-288-001; mismos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4661/2015
EXP. ADM. L-004/2015
Página 5 de 20

XII.- En fecha 13-trece de Febrero del 2015-dos mil quince, mediante oficio número 3903/15-DIEC-SEDUE, dentro del expediente administrativo PDE-000082-15, informa los Lineamientos Ecológicos para el Permiso de Desmonte en el predio ubicado en la Avenida Constituyentes de Nuevo León L-001 M-288, identificado con el número de expediente catastral 10-288-001, en los cuales, entre otros lineamientos, se le solicita la compensación por la pérdida de la cubierta vegetal y biomasa de una ancuá, un ébano, una palma, diez fresnos y cinco leucaenas que interfieren con el proyecto de construcción, la cantidad de 250-dos cientos cincuenta árboles nativos de la siguiente especie: Encino, Ébano, Palo Blanco y Anacua, deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Estos serán entregados al vivero municipal. Por lo anterior, el interesado acompaña solicitud de servicio de entrada de material al Vivero e Invernadero Municipal de la Secretaría de Servicios Públicos, de fecha 18-dieciocho de Febrero del 2015-dos mil quince, por la cantidad de 250 árboles nativos de 2" de grosor en contenedor bolsa plástica, misma que también fue recibida por la Dirección de Ecología de esta Secretaría en fecha 10-diez de Marzo del 2015-dos mil quince.

XIII.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VI del citado Reglamento, y de acuerdo a las características de la construcción la misma es clasificada como (4 c), que con respecto del predio ubicado en la calle Avenida Constituyentes de Nuevo León s/n, en el municipio de Monterrey, identificado con el número de expediente catastral 10-288-001, acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por el Ingeniero Miguel M. Echeagaray Garza, con cédula profesional 3418457, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 10-diez de Septiembre del 2014-dos mil catorce, que se encuentra en autos del expediente.
- Estudio de Mecánica de Suelos, realizado en fecha 11-once de Marzo del 2014-dos mil catorce, por la empresa LABORATORIO DE SUELOS Y CONCRETOS S.A., firmado por el Ingeniero José Ignacio Rincón López, con cédula profesional 345343.
- Estudio Hidrológico-Hidráulico, realizado en fecha Septiembre 2014-dos mil catorce, por la empresa BIOTERSA, signado por el Ingeniero Alejandro Elizondo Castañeda, con cédula profesional 3395518.
- Estudio de Impacto Vial, realizado en fecha Marzo del 2014, por el Ingeniero Pablo Ernesto Aneyba López, con cédula profesional 2014298.

XIV.- Acompaña escrito de fecha 8-ocho de mayo del 2015-dos mil quince, mediante el cual el Ingeniero César Ivan Sosa López, con cédula profesional 7699342, se manifiesta como Director Responsable de Obra para la obra nueva de Multifamiliar para 240 viviendas, la cual pretende realizar en el predio ubicado en la Avenida Constituyentes de Nuevo León No. 1200, jurisdicción de este Municipio de Monterrey con el número de expediente catastral 10-288-001.

XV.- En base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes

- Mediante oficio número DT/E/296/MAYO/2015 de fecha 27-veintisiete de Mayo del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo, demás documentos y estudios aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx

alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.

- Mediante oficio número DT/V/307/2015 de fecha 26-veintiséis de Mayo del 2015-dos mil quince, emitíó Dictamen Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto Y al Estudio de Impacto Vial firmado por la Ingeniero Pablo Ernesto Aneyba López, con cédula profesional 2014298, presentados por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.
- Mediante oficio No. DT/H 36/2015 de fecha 4-cuatro de Febrero del 2015-dos mil quince, emitíó Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el estudio Hidrológico elaborado por BIOTERSA a través del Ingeniero Alejandro Elizondo Castañeda (cédula 3395518) de fecha Septiembre del 2014, en materia de drenaje pluvial, condicionado a garantizar la operatividad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.
- Mediante oficio número DT/G 025/2015 de fecha 28 de Enero del 2015-dos mil quince, emitíó Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme a los planos, Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por LABORATORIO DE SUELOS Y CONCRETOS S.A.; otorgando el visto bueno para dicho estudio, siempre y cuando se cumpla con las obligaciones y lineamientos que se señalan en el mismo.

XVI.- En fecha 20-veinte de Mayo del 2014-dos mil catorce, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Avenida Constituyentes de Nuevo León, respetar un ancho total de 40.00 metros, 20.00-veinte metros a partir del eje de la Avenida hacia ambos lados. En los estudios de vitalidad NO se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XVII.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 último párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito, a través del cual el Señor Alejandro J. Treviño Ramírez, en su carácter de representante legal de Puertas y Ventanas Mor S.A. de C.V., con respecto del predio ubicado en la calle Constituyentes de Nuevo León s/n, en este municipio, manifiesta lo siguiente: "...me comprometo a que durante el proceso constructivo del proyecto contaré con seguro de responsabilidad civil contra terceros, tal y como lo señala el artículo 20 del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey..."

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR CON 240 VIVIENDAS,** para el predio ubicado en la calle **CONSTITUYENTES DE NUEVO LEON (ANTES NUEVO SENDERO) S/N,** jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral **10-288-001,** el cual se conforma de una superficie total de 25,824.97 metros cuadrados, en la cual se desplantará una construcción total de 20,877.20 metros cuadrados de obra nueva.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4661/2015
EXP. ADM. L-004/2015
Página 7 de 20

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

- A. **Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 4 al 4 de 4), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del 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. **Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad, Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 Fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente clasificación: Fracción III.- Mayor de 1000.00 metros cuadrados de construcción -03-Tres años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 20,877.20 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.**

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

- a) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- b) Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes, y sábado de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
- g) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, lo Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

h) El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.

i) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

k) Se apercebe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

l) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

m) Se apercebe 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.

n) 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.

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

E. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente *"El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará 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).

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

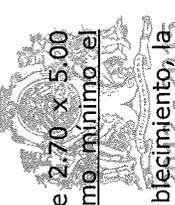
- a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
- b) 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4661/2015
EXP. ADM. L-004/2015
Página 9 de 20

- c) Deberá de respetar el uso de edificación de **MULTIFAMILIAR CON 240 VIVIENDAS** en el predio en cuestión.
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
- e) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) 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.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 240-doscientos cuarenta cajones de estacionamiento que requiere como mínimo el proyecto.
- j) 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.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- m) 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.



SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

G. Mediante oficio número DT/V/307/2015 de fecha 26-veintiséis de Mayo del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

a) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaría.

- a. Para la Av. Constituyentes de Nuevo León deberá respetar un ancho total de 40.00 metros, 20.00 metros del eje central de la Avenida hacia ambos lados.

Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

000008

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- b) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- c) De conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
- d) Debido al volumen vehicular que generará el Desarrollo, Se deberá respetar los anchos de los accesos vehiculares (de entrada y salida) propuestos, los cuales van acorde al ancho de la vialidad interior, la cual considera una sección vial de 12.00 metros, 2 banquetas de 2.00 metros de ancho y arroyo vehicular de 8.00 metros.
- e) El acceso y los pasillos de circulación vehicular deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, **no** deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al **acceso** al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- f) Las Entradas y Salidas del Desarrollo deberán estar claramente **identificadas** mediante señalamientos verticales y flechas direccionales en la superficie de rodamiento.
- g) Se deberá respetar una sección vial de 12.00 metros de ancho, **considerando 2** banquetas de 2.00 metros de ancho y arroyo vehicular de 8.00 metros. Así mismo, **se** deberá respetar la vialidad propuesta en la parte posterior, la cual unirá al circuito interior norte con el circuito interior sur. Lo anterior previendo el paso de vehículos de emergencias y de **servicios** que entren al desarrollo, facilitando las maniobras de entrada y salida del Desarrollo.
- h) El acceso propuesto de acuerdo al plano de Proyecto no cuenta con barreras de control de acceso. En caso de que el Desarrollador contemple su instalación, deberá cumplir con el artículo 89 de las Reformas por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo, publicadas en el Periódico Oficial el viernes 24 de mayo de 2013. "**Artículo 89.- En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al Desarrollo".**
- i) Deberá proporcionar una adecuada iluminación al interior del Desarrollo especialmente a las zonas viales. Será responsabilidad de los propietarios del Desarrollo el cuidar que esta obligación sea cumplida.
- j) Respecto a la etapa de construcción, el o los **responsables** de la obra deberán tramitar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para el tránsito de vehículos pesados, tanto para maquinaria como para **camiones de carga**.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

2012 - Desarrollo".



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4661/2015
EXP. ADM. L-004/2015
Página 11 de 20

- k) El Desarrollador queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
 - l) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
 - m) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador y que deberán presentar el Proyecto de Señalamiento Vial y coordinarse para su respectiva instalación con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, a fin de garantizar la adecuada operación vial y brindar seguridad, para los peatones de la zona colindante al desarrollo. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso el señalamiento vial necesario para el correcto funcionamiento vial de la zona.
 - n) Al respecto, y de acuerdo a las recomendaciones emitidas dentro del estudio de impacto vial, el desarrollador quedará obligado a realizar la semaforización del cruceo formado por la Av. Constituyentes de Nuevo León con la calle Sicilia (Vía a Tampico), y a llevar a cabo las adecuaciones viales necesarias, el suministro e instalación del señalamiento vial vertical y horizontal necesario en el mencionado cruceo y en el acceso al Desarrollo.
 - o) El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.
- H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con 15 oficio 15 DT/E/296/MAYO/2015 de fecha 27-veintisiete de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por el desarrollo la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**



1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

000009

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 apeque 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.

1. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G025/2015 de fecha 28-veintiocho de Enero del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

Con base en el estudio presentado, se derivan las siguientes obligaciones:

- El proyecto contempla la construcción para un multifamiliar de 240 viviendas de 4 niveles incluyendo planta baja, no contempla cortes y excavaciones mayores a 3.00 m de profundidad.
- Con base en 6 sondeos exploratorios realizados a 4.00 m de profundidad se determinó de manera general que la estratigrafía está formada por depósitos de arcilla, en los cuales predomina el carbonato de calcio, está descrita de la siguiente manera:
 - Superficialmente se tiene un terreno natural constituido por arcilla café oscura con orgánica de 0.50 a 1.6 m de espesor que resiste de 21 a 22 golpes. Bajo este material se tiene la arcilla café claro con grumos del mismo material de 0.40 a 1.5 m de espesor que resiste de 20 a 54 golpes. A estos materiales les subyace la arcilla calichosa con grumos de caliche y carbonatos, la cual se detectó hasta la máxima profundidad explorada y resiste de 42 a más de 60 golpes.
 - No se detectó el nivel de aguas freáticas hasta la máxima profundidad explorada.
- Las propuestas de cimentación consisten en lo siguiente:
 - Zapatas aisladas desplantadas a 2.0 m de profundidad, diseñadas para una capacidad de carga admisible de 1.70 kg/cm², o Zapatas Aisladas desplantadas a una profundidad de 3.0 m diseñadas con una capacidad de carga admisible de 3.1 kg/cm² de acuerdo con la Teoría del Dr. Karl Terzaghi considerado un factor de seguridad de 3
 - Pilas coladas en el lugar desplantadas a una profundidad de 3.50 m, en donde las pilas trabajarán por punta y fricción para un factor de seguridad de 3 de acuerdo con la teoría de G. G. Meyerhof.
 - Para el desplante de la cimentación se recomienda retirar del fondo de la excavación todo el material afectado con la excavación, perfilado en forma manual los últimos 0.15 m y nivelado en caso de ser necesario con una plantilla de concreto pobre. Por ningún motivo se podrá utilizar el material de corte para relleno de la excavación. Se deberán utilizar arcillas calichosas o material de banco compactado en capas de no más de 0.15 m de espesor a un mínimo del 95.0 %.
 - La supervisión deberá verificar las características de los materiales sobre los que se desplantará la cimentación seleccionada y la capacidad de carga admisible utilizada para el diseño de la cimentación proporcionada para el informe técnico presentado.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones de los Estudios presentados.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4661/2015
EXP. ADM. L-004/2015
Página 13 de 20

De acuerdo a los planos y el Estudio presentado, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Geotécnico y del Laboratorio que realizó el Estudio para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, así como determinar las capacidades de carga del terreno.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
- Para el uso de rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.
- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de cortes y desplante de la cimentación, evitando transporte de material suelto afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
- Todas las tuberías que transporten algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.



SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

- J. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H36/2015 de fecha 4-cuatro de Febrero del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al Estudio Hidrológico realizado por BIOTERSA a través del Ingeniero Alejandro Elizondo Castañeda (Cédula 3395518), en el cual dicta las especificaciones técnicas, así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:**

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

a) El presente dictamen se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico elaborado por BIOTERSA a través del Ing. Alejandro Elizondo Castañeda (Cédula 3395518) con fecha de Septiembre del 2014, el cual dicta las especificaciones técnicas, así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

- b) De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

000010

- 1.- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales considerando pendientes del 2.00 % sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo, además se recomienda interrumpir la verticalidad de las bajantes pluviales mediante una desviación mayor a 60° con la vertical, esto con el fin de disminuir el posible impacto de caída.
 - 2.- 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. Es de reiterar que deberá garantizar que el caudal captado deberá tener como disposición final la red pluvial municipal.
- c) Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme al artículo 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- d) Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
- 1.- Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - 2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - 3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- e) 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 apege 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.
- f) La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.

SECRETARÍA DE CONTROL URBANO Y ECOLOGÍA

**K. En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio LTA-074/2015, de fecha 11-
once de Marzo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta
Secretaría, siendo lo siguiente:**

Durante la etapa de construcción.-

1. El horario de las actividades de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas en



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4661/2015
 EXP. ADM. L-004/2015
 Página 15 de 20

días hábiles.

2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
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 17:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, 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. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos utilizando lonas o cualquier material que evite su dispersión, en suelos naturales.
6. Los vehículos que transporten materiales deberán estar identificados con el logotipo de la empresa a la que pertenecen.
7. La explotación de depósitos 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.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
10. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
11. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
12. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
13. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
14. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/?p=sima> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
15. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
16. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario,



[Firma manuscrita]

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.

Durante la etapa de operación.-

Con el fin de promover y fomentar la reducción de emisiones contaminantes y el uso eficiente de los recursos naturales en el diseño y operación de edificaciones, se recomiendan los siguientes criterios de sustentabilidad:

Energía, deberá implementar sistemas para el ahorro de energía eléctrica como el uso de focos ahorradores e instalación de sistemas fotovoltaicos, además de establecer el uso de calentadores solares para la reducción del consumo de gas.

Agua, deberá privilegiar la captación y/o infiltración de aguas pluviales, el tratamiento y el reciclaje de aguas residuales y el ahorro de agua potable (utilizando dispositivos en lavabos, regaderas y tanques ahorradores en las tazas.

Residuos sólidos, deberá implementar un plan de manejo para promover la prevención de la generación y la valorización de los residuos a través de medidas que reduzcan el costo de su administración y sean ambiental, tecnológica, y socialmente eficientes, además, contar con una infraestructura adecuada para el almacenamiento temporal, señalamientos apropiados, mobiliario para el almacenamiento temporal, realizar separación de los residuos valorizables y disposición adecuada.

Área verde, deberá proveer áreas verdes diseñadas para proporcionar confort y proporcionar la interacción social de acuerdo al género del edificio.

Generales

17. Los presentes lineamientos en Materia Ambiental no eximen de la autorización de parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado en Materia de Impacto Ambiental para dar cumplimiento al Artículo 6 del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado.

18. En caso de usar gas natural, deberá cumplir con todos los requerimientos aplicables a los sistemas de conducción del gas natural, que establezcan los ordenamientos jurídicos aplicables, así como las autoridades y entidades competentes.

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

2012 - 2015

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y AMBIENTAL

Aspecto Ambiental
Ruido y/o Vibraciones

20. 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 para ruido residencial siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas para ruido residencial (Modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994).

21. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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,



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4661/2015
EXP. ADM. L-004/2015
Página 17 de 20

amplificadores y similares en terrazas, jardines, o 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.

Contaminación del Agua

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

- 32. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 33. 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.
- 34. 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.
- 35. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 36. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 37. Cuenta con ingreso de permiso de desmonte bajo el expediente PDE-082-15 el cual está pendiente la compensación al vivero municipal de la cantidad de 250-doscientos cincuenta árboles de especie nativas de 5.0 cm de diámetro de tronco.
- 38. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 80-ochenta árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de



2015
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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 240-doscientos cuarenta árboles, por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 320-trescientos veinte árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92, o bien plantar 80-ochenta árboles de la especie encinos con dimensiones de 10.0 centímetros en su tallo medido a 1.20 m de altura lo cual equivale a la cantidad de árboles anteriormente descrita, 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.

L. Deberá así mismo, dar cumplimiento a lo señalado en el Oficio No: 3599/14-DIEC-SEDUE, bajo el Expediente PDE-001189-14, de fecha 15-quince de diciembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, y que fuera solicitado y notificado al interesado el día 9-nueve de Enero del 2015-dos mil quince, el cual fue realizado conforme a la información del proyecto presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario y director responsable de obra; siendo lo siguiente:

1. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
2. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
3. ~~2032~~ ~~2015~~ Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
4. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.
5. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.
6. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.
7. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
8. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4661/2015
EXP. ADM. L-004/2015
Página 19 de 20

9. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las seis a las veintidós horas.
10. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales.

M. En Materia de Seguridad deberá cumplir con las medidas de prevención en el diseño y construcción para el proyecto presentado, las cuales se señalan en el escrito de fecha 14-catorce de Enero del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-008, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., lo anterior en relación al predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 10-288-001, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



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

2012 - 2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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: El propietario queda obligado a inscribir la presente resolución ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, fin de que queden inscritas las áreas cedidas a favor del Municipio de Monterrey, por concepto del cumplimiento de la obligación indicada en el artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

SEPTIMO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

000013

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.

OCTAVO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 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.

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

LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SECRETARIA DE DESARROLLO
2012 - 2015

TYNB/MYML/macs

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Roy Amicard y Ruiz Girón siendo las 13:46 horas del día 02 del mes de Noviembre del 2015

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Shoulet Ruiz
FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 32144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Roy Amicard Ruiz Girón
FIRMA [Firma]

SEC: