



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

INSTRUCTIVO

**C. ANTHONIE WILLEM VERSTEEG
CON DOMICILIO EN LA CALLE AZALEA No. 405
COLONIA LOS COLORINES
SAN PEDRO GARZA GARCIA, 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 10-diez días del mes de Junio del año 2015-dos mil quince.-----
VISTO. - El expediente administrativo No. L-069/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 02-dos de Marzo del 2015-dos mil quince, por el C. ANTHONIE WILLEM VERSTEEG, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la **AVENIDA CERRO AZUL S/N, FRACCIONAMIENTO SIERRA ALTA QUINTO SECTOR**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **51-619-014**; acompañando copia simple de la Escritura Pública Número 1475-mil cuatrocientos setenta y cinco, de fecha 31-treinta y un días de Enero del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización para las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (06-SEIS UNIDADES DE VIVIENDA)**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 1,733.71 metros cuadrados, con una construcción total de 1,721.55 metros cuadrados de obra nueva por aprobar.

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

1. En fecha 9-nueve de Mayo del 2005-dos mil cinco, mediante oficio DFR0263/2005, dentro del expediente administrativo F-075/2005, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó el Proyecto Ejecutivo para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata denominado Sierra Alta, Quinto Sector, en el cual se indica una Densidad para 9 lotes multifamiliares con 6-seis viviendas cada uno, dando 54 viviendas, más 3 lotes unifamiliares, suman un total de 57 viviendas.
2. En fecha 28-veintiocho de Junio del 2005-dos mil cinco, mediante oficio DFR0418/2005, dentro del expediente administrativo F-117/2005, esta misma Secretaría, autorizó la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del fraccionamiento del tipo habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado SIERRA ALTA QUINTO SECTOR, en el cual se indica el lote 14 de la Manzana 619, como Lote Multifamiliar, con una superficie de 1733.71 metros cuadrados.

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

C O N S I D E R A N D O

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191

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

fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 12 fracciones I y II, 13, artículo 15 Fracción I, 16, 36, 46, 49, 52, 53, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 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, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 Fracción I, 20, 26 Fracción III, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, 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), y Fracción V inciso C) del Orden Legal del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- En base al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, publicado en el periódico oficial número 40 en fecha 30 de Marzo de 2011, y de acuerdo al Plano de Zonificación secundaria y usos de suelo, al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la **Delegación HUAJUOCO - Distrito Urbano VALLE ALTO**, donde considerando lo señalado en el apartado de Antecedentes de la presente resolución, el predio en cuestión ya cuenta con autorización de Uso de Suelo para Multifamiliar con 6-seis viviendas; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias, 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"; aunado a lo señalado en el último párrafo del Artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo lo siguiente: "...Tratándose de fraccionamientos o conjuntos habitacionales unifamiliares, la licencia de uso de suelo se incluirá en la autorización del proyecto correspondiente, debiendo el interesado solicitar posteriormente la licencia de construcción y en el caso de uso diferente al habitacional unifamiliar solicitar el uso de edificación para la función específica o el giro particular de dicho uso de suelo"; por lo que, al continuar vigentes la autorización mencionada, resulta entonces, bajo esa testitura la revisión de la presente solicitud, considerando lo señalado por la Dirección Técnica adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DT-249/2015, de fecha 20-veinte de Abril el 2015-dos mil diecinueve, indicándole los lineamientos que se deben dar cumplimiento, ya que no le fueron señalados en dicho antecedente.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,721.55 metros cuadrados, distribuidos conforme a lo siguiente:

Por Construir	Total	Desglose de áreas
Sótano	438.59 m2	Departamento A: escalera, baño, cuarto de tréques, recámara principal con baño completo y closet, recámara 1 con baño completo y closet, recámara 2 con baño completo y closet, sala comedor, cocina, lavandería, patio de servicio. Departamento B: escalera, baño, cuarto de tréques, recámara principal con baño completo y closet, recámara 1 con baño completo y closet, recámara 2



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

			con baño completo y closet, sala comedor, cocina, lavandería, patio de servicio.
Planta Baja.	772.36 m2	772.36 m2	Estacionamiento techado con capacidad para 14 cajones, Departamento C: baño, cuarto de triques, recamara principal con baño completo y closet, recamara 1 con baño completo y closet, recamara 2 con baño completo y closet, sala comedor, cocina, lavandería, patio de servicio, cuarto de servicio. Área de jardín, acceso a departamento A, jardín, acceso a departamento E, Acceso a Departamento F, jardín, acceso a departamento B, Departamento D: baño, cuarto de triques, recamara principal con baño completo y closet, recamara 1 con baño completo y closet, sala comedor, cocina, lavandería, patio de servicio, cuarto de servicio.
1er Nivel	327.86m2	327.86m2	Departamento E: escalera, baño, estancia familiar, recamara principal con baño completo y closet, sala comedor, cocina, lavandería, patio de servicio, Terraza descubierta. Departamento F: escalera, baño, estancia familiar, recamara principal con baño completo y closet, sala comedor, cocina, lavandería, patio de servicio. Terraza descubierta
2º Nivel	182.74m2	182.74m2	Departamento E: escalera, recamara 1 con baño completo y closet, recamara 2 con baño completo y closet. Departamento F: escalera recamara 1 con baño completo y closet, recamara 2 con baño completo y closet.
TOTAL	1721.55 m2	1721.55 m2	



2012-2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

IV.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 y al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 1,733.71 metros cuadrados, toda vez que de acuerdo al oficio DT-249/2015 de fecha 20-veinte de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de esta Secretaría, señala en cuanto a los lineamientos urbanísticos lo siguiente: "...Se recomienda los Lineamientos Urbanísticos correspondientes de Habitacional Multifamiliar (HM) con Densidad de Crecimiento Controlado (CC), de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020..."; por lo anterior, al encontrarse el predio en una zona de Crecimiento Controlado, los lineamientos urbanísticos serán aplicados de acuerdo al porcentaje de pendientes que presente, por lo que al contar el predio que nos ocupa con una pendiente del 29%, le corresponden los lineamientos señalados en el porcentaje de pendiente del 15.01 al 30%, siendo un COS de 0.70, Área Libre de 0.30 y CAV de 0.20"; los cuales el proyecto cumple de la forma que sigue: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.70 (1213.597 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.45 (772.36 metros cuadrados); Área Libre de 0.30 (520.113 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.55 (961.35 metros cuadrados); y **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.20 (346.742 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.49 (850.16 metros cuadrados); en cuanto a la altura máxima de las edificaciones, el artículo 38 del Reglamento de Zonificación y uso de suelo del Municipio de

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

Monterrey, señala lo siguiente: "...II. Para las zonas habitacional multifamiliar y Corredores de Bajo, Mediano y Alto Impacto será de 3 pisos o 12-doce metros", lo cual teniendo como referencia la altura, el proyecto cumple, toda vez que presenta una altura de 11.50 metros.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano vigente, para el giro de Multifamiliar requiere 2.3 cajones por unidad de vivienda; Y analizado el proyecto que consta de 06 viviendas, resultan 14 cajones de estacionamiento los requeridos, solucionando el proyecto con 14-catorce cajones dentro del predio.

VI.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 09-nueve de Marzo del 2015-dos mil quince, se hace constar que el predio se encuentra en proceso de construcción, que el departamento "B" se encuentra terminado (sótano), el departamento "D" se encuentra amueblado, el departamento "F" primer y segundo nivel en acabados, el departamento "A" se encuentra en etapa de muros (sótano), según el avance que presenta se apega al proyecto presentado, no hay obstáculos en al área de estacionamiento.

VII.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León., emitió escrito de respuesta de fecha 18-dieciocho de Diciembre del 2013-dos mil trece, dentro del Oficio número DPCE-SAE-J/D-434/2013, mediante el cual señala las medidas de prevención de riesgos que se deberán implementar durante la etapa de construcción del edificio Multifamiliar localizado en la Avenida Cerro Azul s/n Fraccionamiento Sierra Alta Quinto sector, de este Municipio e identificado con el número de expediente catastral 51-619-014, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, las cuales están sujetas 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.

VIII.- Que por oficio número 139.003.03.031/14 de fecha 14-catorce de enero 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 el C. Anthonie Willem Versteeg, para un predio con superficie de 1,733.71 metros cuadrados, en el que tiene contemplado establecer el proyecto de construcción de Multifamiliar, en el predio ubicado en la Avenida Cerro Azul s/n Fraccionamiento Sierra Alta Quinto sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral 51-619-014, 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 promotores 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), 5° inciso O) Fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

012

012

012

012

012

012

012

012

012

012

012

012

012

012

012

012

012

012

012

012

012

012

012

012

012

012

012

012

012

012

012

012

6

012



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Impacto Ambiental la promovente 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 2-dos de marzo del 2015-dos mil quince, por medio del cual expresa lo siguiente:
" ...en cuanto al asunto de lineamientos ambientales solicitado por un servidor para un predio con una superficie de 1,733.71 metros cuadrados, en el que se proyecta construir una vivienda multifamiliar, ubicada en la Avenida Cerro Azul s/n Fraccionamiento Sierra Alta Quinto sector, queremos manifestar que dicho predio no encuadra en los supuestos correspondientes a los que SEMARNAT maneja según los lineamientos señalados en dicho oficio según el Artículo 7 de la Ley General del Desarrollo Forestal Sustentable, Artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)..."

IX.- Mediante oficio 1542/SPMARN-IA/14, de fecha 20-veinte de Abril 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 que consiste en la construcción de un edificio de 4-cuatro niveles que albergará un multifamiliar de 6-seis departamentos, a ubicarse en la Avenida Cerro Azul s/n, Fraccionamiento Sierra Alta Quinto sector, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-178/2015, de fecha 20-veinte de Mayo del 2015-dos mil quince, en el cual, visto el oficio número 1542/SPMARN-IA/14 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección al medio Ambiente y Recursos Naturales, de fecha 20-veinte de Abril del 2015-dos mil quince, donde se comunica al promovente la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental la construcción de un edificio de 4-cuatro niveles que albergará un multifamiliar de 6-seis departamentos, a ubicarse en Avenida Cerro Azul s/n, Fraccionamiento Sierra Alta Quinto sector en el municipio de Monterrey, Nuevo León; emitiéndose los lineamientos en materia ambiental correspondientes a la Licencia de Uso de Edificación y Construcción (obra nueva) para Multifamiliar (06 departamentos), en el predio antes citado, identificado con el expediente catastral 51-619-014, mismos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- En fecha 21-veintiuno de marzo del 2014-dos mil catorce, mediante oficio No: 0726/14-DIEC-SEDUE, dentro del Expediente PDE-000211-14, la Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, emitió Lineamientos Ecológicos para el Permiso de Desmonte, en dichos lineamientos se le solicita la compensación por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 27-veintisiete árboles nativos de la siguiente especie: Encino, Ébano Palo Blanco y Anacua 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. Los cuales fueron debidamente compensados de acuerdo a la Factura A4832, de fecha 26-veintiséis de Marzo del 2014-dos mil catorce, emitida por el vivero denominado "Viveros y Pastos Allende S. de R.L. de C.V."

XII.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VII del citado Reglamento, y de acuerdo a las características de la construcción la misma es clasificada como (4 c), que con respecto del predio ubicado en la Avenida Cerro Azul s/n, Fraccionamiento Sierra Alta Quinto sector en el municipio de Monterrey, identificado con el número de expediente catastral 51-619-014, acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por el Ingeniero Mariano Arturo Moran Guillaumin, con cédula profesional 1678919, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

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

- Estudio de Mecánica de Suelos, realizado en fecha 02-dos de Octubre del 2013, por la empresa LASYCSA (Laboratorio de Suelos y Concretos S.A), firmado por el Ingeniero José Ignacio Rincón López, con cédula profesional 345343.
- Estudio Geológico, realizado por la empresa GYP GEOLOGIA Y SERVICIOS S.C, realizado en fecha 24 de Septiembre del 2013, firmado por el Ingeniero Geólogo Sergio Marvín Galván Mancilla, con cédula profesional 2475146.
- Estudio Hidrológico, realizado en fecha 16-dieciséis de Septiembre del 2013, por la empresa P.I.H.H.S (Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial), firmado por el Ingeniero Ricardo Vázquez Esparza, con cédula profesional 1886060.

XIII.- Acompaña escrito de fecha 05-cinco de Febrero del 2015-dos mil quince, mediante el cual el Arquitecto José Roberto Garza Leal, con cédula profesional 3350325, se manifiesta como Director Responsable de Obra del edificio de 6 departamentos a ubicarse en la Avenida Cerro Azul s/n, Fraccionamiento Sierra Alta Quinto sector, identificado con el número de expediente catastral 51-619-014.

XIV.- 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/279/MAYO/2015 de fecha 26-veintiséis de Mayo del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memoria 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 Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apearse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.

- Mediante oficio número DT/V/181/2015 de fecha 17-diecisiete de Marzo del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano, Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Gabriel Ponce Elizondo, e información del proyecto presentado 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 83/2015 de fecha 12-dos de Marzo del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología de la Jefatura de Pre dictámenes de la Dirección Técnica adscrita a esta Secretaría, para el estudio Hidrológico elaborado por PIHHS a través del Ingeniero Ricardo Vázquez Esparza, con cédula profesional 1886060, en materia de drenaje pluvial, condicionado a garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.

- Mediante oficio número DT/G 082/2015 de fecha 17-diecisiete de Marzo del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por LASYCSA, LABORATORIO DE SUELOS Y CONCRETOS S.A y el Estudio Geológico elaborado por GYP, GEOLOGIA Y SERVICIOS S.C; otorgando el visto bueno para dicho estudio.

XV.- En fecha 28-veintiocho de Febrero 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 Cerro Azul deberá su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. b) Para la Avenida Antiquo Camino a Valle Alto deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

XVI.- 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 de fecha 16-diciéisis de Febrero del 2015-dos mil quince, a través del cual el Sr. **Anthonie Willem Veersteg**, en su carácter de propietario, con respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 51-619-014, manifiesta lo siguiente: "...me comprometo a adquirir una póliza de responsabilidad civil contra terceros, mientras dure el proceso constructivo de un edificio de departamentos y un año más, cuya ubicación se encuentra en Avenida Cerro Azul s/n Fraccionamiento Sierra Alta Quinto sector..."

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

A C U E R D A:

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 EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (06-SEIS UNIDADES DE VIVIENDA)**, para el predio ubicado en la **AVENIDA CERRO AZUL S/N, FRACCIONAMIENTO SIERRA ALTA QUINTO SECTOR** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **51-619-014**, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 1,733.71 metros cuadrados, con una construcción total de 1,721.55 metros cuadrados de obra nueva por aprobar.



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 2 al 2 de 2), 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 a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción III.- Mayor de 1000.00 metros cuadrados de construcción-03-Tres años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 1,721.55 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 en días hábiles, y sábados de 8:00 a 14:00 horas.
 - 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 Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
 - 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 recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
 - 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 apeque 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 le hace del conocimiento 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.
- 2012 Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apeque irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y EM
- Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- 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.

6/4

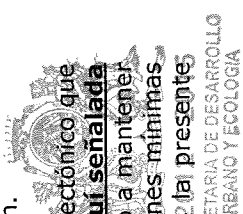
2012





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- E)** Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente *"El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . ."* De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).
- F)** **Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**
- 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.
 - c) Deberá de respetar el uso de edificación de **MULTIFAMILIAR CON 06-SEIS UNIDADES DE VIVIENDA**, siendo importante señalar que **NO DEBERA AUMENTAR** el número de viviendas que le autorizan en este acto, toda vez que son las máximas permitidas 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 14-catorce cajones de estacionamiento, como mínimo, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
 - e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
 - f) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la 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.
 - g) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
 - h) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
 - i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 - j) 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.



SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- 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.
- g) Deberá dar cumplimiento a las recomendaciones indicadas por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, escrito de fecha 18-dieciocho de Diciembre del 2013-dos mil trece, según se hace constar en el Oficio número DPCE-SAE-J/D-434/2013, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicho Patronato conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**
- H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/279/MAYO/2015 de fecha 26-veintiséis de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por 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:**
 - a) 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.
 - b) 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.
 - c) Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
 - d) 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.
 - e) 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.
 - f) 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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2012-2015



Handwritten signature and initials.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

I. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/181/2015, de fecha 17-diciembre de Marzo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

a. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020, 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 ésta Secretaría.

- a. Para la calle Cerro Azul deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b. Para la Av. Antiguo Camino a Valle Alto deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

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 Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020.



c. De acuerdo al 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. Se deberá señalar de manera clara a qué vivienda está asignado cada cajón de estacionamiento, y señalizar de manera clara los cajones asignados a visitantes, con el objeto de que éstos últimos usuarios no hagan uso de los cajones destinados a las viviendas.

e. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

f. 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.

g. El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al desarrollador y que deberán 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 podrá solicitar el señalamiento vial necesario para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.

h. 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.

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

J. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G082/2015, de fecha 17-diciembre de Marzo 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 los estudios, se derivan las siguientes obligaciones:

- Se pretende la construcción de una torre para multifamiliar de 4 niveles en el cual se incluyen planta baja y 1 nivel de sótano.
- Para la determinación de la estratigrafía, sus propiedades y espesores, se realizaron con base en 3 sondeos a cielo abierto (PCA) exploratorios de 0.60 a 2.45 m de profundidad.
- Geológicamente el predio se ubica en el flanco Noreste del Valle sinclinal formado por la Sierra Madre Oriental y la Sierra Cerro de la Silla.
- El Estudio de Mecánica de Suelos fue realizado con fecha del 02 de octubre del 2013, el cual presenta la estratigrafía general siguiente:

En la parte superficial se tiene una arcilla sedimentaria con materia orgánica de 0.20 m de espesor y arcilla café con gravas de lutita y materia orgánica de 2.0 m de espesor. Bajo estos materiales se tiene una arcilla café verdosa con gravas de lutita, almendrilas y la arcilla limosa con grumos del mismo material de 0.40 a 0.70 m de espesor que resiste 12 golpes en la prueba de penetración estándar. A estos materiales le subyace la lutita café verdosa la cual se detectó solo en los PCA 2 y 3 y hasta la máxima profundidad explorada el cual resiste más de 60 golpes.

- No se detectó el nivel freático hasta la profundidad máxima explorada.
- Las propuestas de cimentación presentadas son las siguientes:

- Cimiento Corrido a base de concreto ciclópeo tradicional, una viga "T" invertida o concreto con muros de enrase desplantado a una profundidad de 1.00 m, con una capacidad de carga admisible de 2.20 kg/cm².

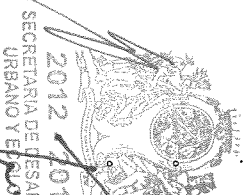
- Zapatas aisladas desplantadas a una profundidad mayor a los 3.00 m, con una capacidad de carga admisible de 2.5 kg/cm².

Para el desplante de la cimentación se recomienda retirar del fondo de la excavación todo el material suelto alterado por el equipo de corte.

Para el desplante de los pisos y firmes se recomienda retirar del área de construcción la capa de arcilla café oscura con materia orgánica, escarificar los siguientes 0.20 m y compactar a un mínimo del 90.0% y sobre esta colocar el relleno necesario utilizando arcillas calichosas o material granular, compactando en capas de no más de 0.20 m de espesor a un mínimo de 95.0% llevando un buen control de calidad.

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

- Se deberán seguir todas las recomendaciones de los estudios presentados.
- El Predio deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y Geológico-Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.



Handwritten marks: a large number '3', a signature, and the number '000'.



OFICIO No. SEDUE 4610/2015
EXP. ADM. L-069/2015
Página 13 de 19

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen 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.
- 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.
- Como medida de seguridad, no se deberán de colocar sobrecargas de ningún tipo en las coronas de los taludes o cerca de ellas, así como también impedir el incremento del contenido de humedad, evitar escurrimientos de agua a través de los taludes y encharcamientos al fondo del predio.
- Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.
- Los muros de contención deberán construirse bajo las más estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo los sistemas de drenaje necesarios para evitar cargas hidrostáticas. En los casos de que el muro forme parte de áreas interiores del proyecto arquitectónico se recomienda, además de los drenes y filtros de grava, la impermeabilización total mediante el uso de productos adherentes y plástico laminado grueso en la cara del relleno, para evitar humedad permanente.
- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones de los estudios presentados.



2012 - 2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

K. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 83/2015 de fecha 12-doce de Marzo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al Estudio Hidrológico presentado por el solicitante, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:

Con base en los planos del proyecto, 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) La revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico elaborado por PIHS realizado a través del Ing. Ricardo Vázquez Esparza (Cédula 1886060) con fecha de Septiembre del 2013, 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.

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

- B)** De acuerdo al corte longitudinal, y conforme lo establece el artículo 55 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, se tiene que:
- 1.- La construcción contempla áreas de corte y relleno en terreno, por lo que para proteger el nivel de sótano, así como protección en zona de jardín posterior, se deberán construir muros de contención con un sistema de drenaje a base de un filtro de arenas y grava a lo alto y largo del muro, siendo apoyada esta solución por drenes de PVC, además de contar con una impermeabilización adecuada mediante membranas y emulsiones impermeables. El caudal captado en muros de contención deberá presentar salida hacia la red pluvial.
- C)** De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:
- 1.- 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", 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.
- 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.
- D)** Debido a la presencia de escurrimientos en la zona se deberá considerar lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en sus artículos 174 y 228 fracción II, los cuales indican que se deberán de respetar los cauces de los arroyos cuya principal característica del escurrimiento sea de flujo intermitente, prohibiéndose estas zonas para fines de edificación, en caso de no ser así es recomendable conservar los escurrimientos actuales sin desviaciones mediante enductamientos con dimensiones considerables dentro de las áreas urbanizadas, con esto deberá prever las obras hidráulicas que posteriormente pudieran llegar a ser necesarias al momento de realizarse la urbanización en sectores aledaños logrando tener salidas libres y satisfactorias.
- E)** 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.
- F)** Así mismo, 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.
- G)** 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



3
2

000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

H) 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.

L. **En materia Ambiental, deberá cumplir lo indicado en el oficio LTA-178/2015, de fecha 20-veinte de Mayo del 2015-dos mil quince emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

Durante la etapa de la 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 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 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria 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-GIA 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 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 minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. 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.
10. 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.
11. 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.

12. 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.
13. 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

14. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
15. 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

16. 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 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 (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994).
17. 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.
18. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

19. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al suelo, a la vía pública o áreas verdes.
20. El interior del establecimiento deberá estar libres de derrames de grasa y aceite.
21. En el 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

22. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
23. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
24. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
25. 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

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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

27. 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.
28. Deberá instalarse contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
29. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
30. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

31. El permiso de desmonte quedó resuelto bajo el expediente PDE-211-14 donde se compensó la cantidad de 27-veintisiete árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
32. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 16-dieciois 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 07-siete árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 23-veintitres árboles de las características arriba mencionadas (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

33. 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.
34. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

H. Deberá así mismo, dar cumplimiento a lo señalado en el Oficio No: 0726/14-DIEC-SEDUE, bajo el Expediente PDE-000211-14, de fecha 21-veintiuno de marzo 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 31-treinta y uno de Marzo del 2014-dos mil catorce, 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 despalle deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.
3. 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.
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.

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

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

QUINTO: 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 149 de la Ley de Ordenamiento SECRETARÍA DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
SECRETARÍA DE URBANISMO Y ECOLOGÍA

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 apercebir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.



OFICIO No. SEDUE 4610/2015
 EXP. ADM. L-069/2015
 Página 19 de 19

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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**

[Handwritten signature of Erika Moncayo Santacruz]



2012 - 2015
 SECRETARÍA DE DESARROLLO
 URBANO Y ECOLOGÍA

**ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
 DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

[Handwritten signature of Tomas David Macias Canales]
 TVNB/MYNL/emmb

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Francisco José Lopez Luna siendo las 12:25 horas del día 25 del mes de Junio del 2015

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Ing. Erika Moncayo Santacruz
 FIRMA *[Handwritten signature]*
 NO. DE GAFETE 1000190

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE FRANCISCO JOSE LOPEZ LUNA
 FIRMA *[Handwritten signature]*

000000

000000

000000