



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

I N S T R U C T I V O

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT CON DOMICILIO EN CALLE HIDALGO 526 NORTE, ZONA CENTRO 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 01-uno de Septiembre del año 2015-dos mil quince.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-159/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 28-veintiocho de Abril del 2015-dos mil quince, por la C. MIRNA PEÑA GARZA, en su carácter de Apoderada legal de la Sociedad denominada "**SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**", quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 15,291-quince mil doscientos noventa y uno, de fecha 04-cuatro de Marzo del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito; otorgado por dicha Institución, quien al actuar como fiduciaria dentro del fideicomiso identificado en sus registros bajo el numero 1451027328 adquiere los inmuebles ubicados en la **AVENIDA REVOLUCION No. 2703**, jurisdicción de este municipio, e identificados con los números de expedientes catastrales **15-001-102 y 15-001-103**, mismos que forman parte del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "Condominio Magno Nuevo Sur"; acompañando copia simple de la Escritura Pública número 15,651-quince mil seiscientos cincuenta y uno de fecha 12-doce de Junio de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito; solicitud mediante la cual se pretende obtener respecto a la Unidad Privativa Maestro No. 2 identificada con expediente catastral 15-001-102 las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, la cual cuenta con una superficie total de 2,600.94 metros cuadrados y una construcción total de 19,205.08 metros cuadrados, de los cuales 18,959.36 metros cuadrados son los autorizados y 245.72 metros cuadrados son por ampliar; y dentro de la Unidad Privativa Maestro No. 3, identificada con expediente catastral 15-001-103 las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, la cual cuenta con una superficie total de 3,080.32 metros cuadrados y una construcción total de 20,759.84 metros cuadrados, mismos que son por construir.

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

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, con respecto del predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703, emitió las siguientes autorizaciones:

1. Mediante Instructivo con número de oficio SEDUE 1818/2010, de fecha 21 de julio de 2010, dentro del expediente administrativo número **L-192/2010**, aprobó la Licencia de Uso de Suelo para HABITACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA en un predio identificado con el número de expediente catastral 15-001-001 con una superficie de 42,616.43 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

2. Mediante Instructivo con número de oficio SEDUE 1816/2010, de fecha 21 de julio de 2010, dentro del expediente administrativo **L-193/2010**, aprobó la Licencia de Uso de Suelo para HABITACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA en un predio identificado con el número de expediente catastral 15-001-003 con una superficie de 29,442.02 metros cuadrados.
3. Mediante Instructivo con número de oficio SEDUE 1817/2010, de fecha 21 de julio de 2010, dentro del expediente administrativo **L-194/2010**, aprobó la Licencia de Uso de Suelo para HABITACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA en un predio identificado con el número de expediente catastral 15-001-004 con una superficie de 93,820.68 metros cuadrados.
4. Mediante plano e instructivo con No. de oficio 1560/2011/SEDUE, de fecha 02 de Junio de 2011, dentro del expediente administrativo **S-087/2011**, aprobó la Fusión en 01-una porción de los predios siguientes: Predio identificado con la letra A con superficie de 29,443.36 metros cuadrados identificado bajo el expediente catastral número 15-001-003, predio marcado con la letra B con superficie de 42,195.36 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 15-001-001 y predio marcado con la letra C con superficie de 90,728.87 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 15-001-004, los cuales se fusionaran para quedar como sigue .Lote con una superficie de 162,367.59 metros cuadrados ubicado colindante a la Avenida Revolución, Ricardo Covarrubias y Camino a Ladrillera, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada.
5. Mediante oficio número SEDUE 804/2012, de fecha 23-veintitrés de Marzo de 2012-dos mil doce, dentro del Expediente administrativo **L-593/2011**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó las Licencias de Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para un Conjunto Habitacional Multifamiliar, Comercial y Servicios que alberga 124 viviendas tipo departamento, locales comerciales y de servicios agrupados, oficinas y cines, en el predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703, jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral 15-001-001, conformado de una superficie de 162,367.59 metros cuadrados, con una construcción total de 155,617.02 metros cuadrados, donde le fueron señalados los Lineamientos Urbanísticos generales a respetar.
6. Mediante oficio número SEDUE 3053/2012, de fecha 17-diecisiete de Octubre del 2012-dos mil doce, dentro del expediente administrativo **L-369/2012**, autorizó la Ampliación de Uso de Edificación de Multifamiliar de 124 viviendas a 463 viviendas tipo departamento, y ampliación de Construcción, dentro de un Conjunta Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios Agrupados, Oficinas y Cines ya autorizados, en el predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703, identificado con el expediente catastral 15-001-001, el cual se conforma de una superficie total de 162,367.59 metros cuadrados y una construcción total de 190,398.69 metros cuadrados.
7. Mediante oficio SEDUE 3171/2012, de fecha 24-veinticuatro de Octubre de 2012-dos mil doce, dentro del expediente administrativo **R-019/2012**, autorizó Someter Bajo Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, 8-ocho Unidades Privativas, respecto del predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703 e identificado con el número de expediente catastral 15-001-001, con una superficie total de 162,367.59 metros cuadrados, conforme a lo siguiente: Unidad Privativa Maestro 1 con superficie de 55,102.85 metros cuadrados; Unidad Privativa Maestro 2 con superficie de 2600.94; Unidad Privativa Maestro 3, con superficie de 3080.32 metros cuadrados; Unidad Privativa Maestro 4, con superficie de 3084.49 metros cuadrados; Unidad Privativa Maestro 5, con superficie de 3105.71 metros cuadrados; Unidad Privativa Maestro 6, con superficie de 2857.20 metros cuadrados; Unidad Privativa Maestro 7, con superficie de 15,572.13 metros cuadrados, y Unidad Privativa Maestro 8, con superficie de 44, 977.29 metros cuadrados.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

8. Mediante oficio número SEDUE 2645/2013, de fecha 11-once de septiembre del 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo **L-204/2013**, esta Secretaría autorizó las Licencias de Uso de Edificación y de Construcción (Obra Nueva) para Oficinas Administrativas, para el predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703 sur, identificado con el número de expediente catastral 15-001-102, con una superficie de 2600.94 metros cuadrados, con una construcción 18,959.36 metros cuadrados.
9. Mediante oficio número SEDUE 3289/2013, de fecha 07-siete de Noviembre del 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo **L-199/2013**, autorizó las Licencias de Uso de Edificación (Ampliación) y construcción (Ampliación) para Multifamiliar de 463 viviendas para la Unidad Privativa Maestro 1, dentro de un Conjunto Habitacional Multifamiliar, Comercial y Servicios previamente autorizado, en el inmueble en cuestión, identificado con el número de expediente catastral 15-001-101, con una superficie privada de 55,102.85 metros cuadrados, y una construcción total de 198,084.56 metros cuadrados.
10. Mediante oficio número SEDUE-504/2014, de fecha 04-cuatro de Marzo del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo **L-526/2013**, autorizó las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) Y CONSTRUCCION (AMPLIACION) PARA HOTEL PARA LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO 1, DENTRO DE UN CONJUNTO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (468-UNIDADES HABITACIONALES TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO Y SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS Y CINES PREVIAMENTE AUTORIZADOS, con una construcción total de 202,499.23 m2 en una superficie privada de 55,102.85 metros cuadrados.
11. Mediante oficio SEDUE 780/2014, de fecha 31-treinta y uno de Marzo del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo **R-003/2014**, autorizó la Modificación al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal con 8-ocho Unidades Privativas Maestro de tipo Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios, ubicadas en la Avenida Revolución No. 2703, e identificados con los números de expedientes catastral 15-001-101, 15-001-102, 15-001-103, 15-001-104, 15-001-105, 15-001-106, 15-001-107 y 15-001-108, en el cual se aumento la superficie de las Unidades Privativas Maestro Nos. 1, 4 y 7, y disminución de superficie de la Unidad Privativa Maestro No. 8, así como la disminución de la Superficie de Áreas Comunes de las 8-ocho Unidades Privativas Maestro, mismas que se encuentran dentro de una superficie total de terreno de 162,367.59 metros cuadrados, de los cuales 2210.95 metros cuadrados son de Vialidad Pública 1 (uno), 602.33 metros cuadrados de Vialidad Pública 2 (dos) y 159,554.31 metros cuadrados sujeto bajo Régimen en Condominio.
12. Mediante oficio SEDUE 1327/2014, de fecha 12-doce de Junio del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo **R-008/2014**, autorizó la Modificación al Proyecto de Edificación Autorizada, y Someter bajo Régimen de Propiedad en Condominio Vertical en la Unidad Privativa Maestro 1, para 472-cuatrocientas setenta y dos unidades privativas, las cuales corresponden a 01-un edificio que contiene 468-cuatrocientas sesenta y ocho unidades de vivienda, 01-una unidad comercial, 01-una unidad para hotel, 01-una unidad de área de estacionamiento y 01-una unidad denominada R-7, donde la Unidad Privativa Maestro 1 cuenta con una superficie 65,059.52 metros cuadrados, con una construcción total 200,478.12 metros cuadrados.
13. Mediante oficio número SEDUE 2856/2014, de fecha 21-veintiuno de Noviembre del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo **L-086/2014**, esta Secretaría autorizó las Licencias de Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación) para Multifamiliar con 100-cien viviendas y 3-tres locales comerciales y de servicios agrupados en la Unidad privativa R-7, la cual se encuentra dentro de la Unidad Privativa Maestro 1, que ya cuenta con un edificio de 468-cuatrocientos sesenta y ocho unidades de vivienda, 01-una unidad comercial, 01-una unidad para Hotel y 01-una unidad de área de estacionamiento previamente autorizados; unidad privativa que cuenta con una superficie de

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

65,059.52 metros cuadrados, dentro del cual se encuentra la unidad privativa R-7, con una superficie de 1076.90 metros cuadrados, y una construcción de 14,987.68 metros cuadrados, que adicionales a los 200,478.12 metros cuadrados respecta a la autorización anterior, resulta una construcción total de 215,465.80 metros cuadrados dentro de la Unidad privativa MAESTRO 1.

14. Mediante oficio número SEDUE 2856/2014, de fecha 29-veintinueve de Enero del 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo **L-336/2014**, esta Secretaría autorizó las Licencias de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar con 217-docientos diecisiete unidades de vivienda en la Unidad Privativa Maestro No. 8, del Condominio Magno Nuevo Sur, donde la unidad Privativa Maestro No. 8 es identificada con el número de expediente catastral 15-001-108, la cual cuenta con una superficie de 44,971.86 metros cuadrados, con una construcción total de 65,262.75 metros cuadrados.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y F) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1 y 6 fracciones IV y V, 10 fracciones XIII, XXV, incluyendo el último y penúltimo párrafos, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones III, V y X, 226 Fracción I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción XIII y XIV incluyendo el último y penúltimo párrafos, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 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 II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118 y 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; disposiciones legales las anteriores vigentes al ingreso de la presente solicitud.

II.- Que de acuerdo a lo indicado en el apartado de Antecedentes, el predio en cuestión ya cuenta con autorizaciones de uso de Edificación y Construcción, sujetándolo a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, donde conforme 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 en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR ALTO IMPACTO**, por lo que como consecuencia lógica, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto 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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

los lineamientos, requerimientos y condiciones indicados en las mismas, resultando entonces, someter bajo esa tesitura la presente solicitud.

III.- Que de acuerdo al escrito recibido por esta Secretaría en fecha 27-veintisiete de Agosto del 2015-dos mil quince, presentado por la C. Mirna Peña Garza, a quien se le reconoce la personalidad con que se presenta, en su carácter de Apoderada Legal de la Sociedad denominada "SCOTIABANK INVERLAT", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, única y exclusivamente como Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número F/1451027328, en el cual solicita lo siguiente: ".....SEGUNDO: En alcance de los antecedentes expuestos en el presente escrito en relación con el saldo total de los lineamientos Urbanísticos de COS, CUS y Densidad, adquiridos y no ejercidos a esta fecha entre unidades privativas comprendidas bajo el Condominio Magno Monterrey Sur....., los lineamientos urbanísticos deberán aplicarse a las Unidades privativa Maestro No. 2 y 3, considerando los lineamientos que ya fueron ejercidos bajo las licencias expedidas en los expedientes administrativos L-593/11, L-369/12, L-498/12, L-199/2013, L-204/13, R-019/2012, L-526/2013, R-003/2014, R-008/2014, L-086/2014 y L-336/2014...". Con lo anterior se advierte que las referidas autorizaciones, constituyen derechos adquiridos a favor del solicitante. Es decir, en cuanto a la presente solicitud relacionada al saldo total de los lineamientos urbanísticos a razón de COS, CUS y Densidad adquiridos a través de los actos definitivos Supra citados, mismos que no están siendo ejercidos totalmente a esta fecha y que aún siguen vigentes sobre los inmuebles objeto de esta resolución, considerando que los lineamientos solicitados para que le sean aplicados a la Unidad Privativa Maestro No. 2, son de un COS de 0.829639, CUS de 3.285358, Área Libre de 0.170361, en cuanto a densidad no aplica en esta unidad privativa y a la Unidad Privativa Maestro No. 3, son de un COS de 0.918518, CUS de 3.065435, Área Libre de 0.081482, respecto de la cual la densidad tampoco es aplicable por tratarse de Oficinas Administrativas en ambas unidades.

Considerando lo anterior, el proyecto solicitado cumple con cada uno de los lineamientos urbanísticos señalados para la Unidad Privativa Maestro No. 2, la cual cuenta con una superficie de 2,600.94 metros cuadrados, desprendiéndose lo siguiente:

Superficie a Dictaminar:	2,600.94 metros cuadrados					
	Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINION
		COEF.	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.829639	2157.84	0.829639	2157.84	Si cumple	
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.285358	8545.02	3.285358	8545.02	Si cumple	
AREA LIBRE	0.170361	443.10	0.170361	443.10	Si cumple	
AREA JARDINADA	0.170188	442.65	0.170188	442.65	Si cumple	

Siendo importante señalar que para el CUS, considerando lo indicado en las autorizaciones presentadas e indicadas en el apartado de Antecedentes, aprobadas conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2002-2020 del Municipio de Monterrey, en el que se indica que: "Las superficies destinadas a estacionamiento para cualquier uso, no se contabilizaran dentro del CUS", por lo anterior, se restaron los metros cuadrados de estacionamiento cubierto, es decir, no se tomaron en cuenta 10,660.06 metros cuadrados, toda vez que el proyecto cuenta con dicha área de estacionamiento cubierto.

Por lo que respecta a la Unidad Privativa Maestro No. 3, la cual cuenta con una superficie de 3,080.32 metros cuadrados, el proyecto solicitado cumple con cada uno de los lineamientos urbanísticos señalados, de la siguiente manera:

Superficie a Dictaminar:	3,080.32 metros cuadrados				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINION
	COEF.	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.918518	2829.33	0.918518	2829.33	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.065435	9442.52	3.065435	9442.52	Si cumple
AREA LIBRE	0.081482	250.99	0.081482	250.99	Si cumple
AREA JARDINADA	0.079537	245.00	0.079537	245.00	Si cumple

Siendo importante señalar que para el CUS, considerando lo indicado en las autorizaciones presentadas e indicadas en el apartado de Antecedentes, aprobadas conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2002-2020 del Municipio de Monterrey, en el que se indica que: "Las superficies destinadas a estacionamiento para cualquier uso, no se contabilizaran dentro del CUS", por lo anterior, se restaron los metros cuadrados de estacionamiento cubierto, es decir, no se tomaron en cuenta 11,317.32 metros cuadrados, toda vez que el proyecto cuenta con dicha área de estacionamiento cubierto.

IV.- Por lo anterior, cabe señalar que de acuerdo a las autorizaciones descritas en el apartado de antecedentes para el proyecto del Condominio Magno Monterrey Nuevo Sur, en las que se autorizaron 8-ocho Unidades Privativas, fueron fijados los lineamientos urbanísticos de C.O.S., C.U.S., Área Libre, Área Jardinada y Densidad, para futuras ampliaciones de licencia de construcción y uso de Edificación, el propietario o los propietarios del predio deberán solicitar la aplicación adicional del resto de los lineamientos urbanísticos de COS, CUS y Densidad, entre el resto de las Unidades Privativas del Condominio Magno Monterrey Sur, incluida la Unidad Privativa Maestro No. 2 y 3, siempre y cuando se cuente con saldo disponible del total de dichos lineamientos urbanísticos conforme a lo señalado en la autorización con oficio número SEDUE 804/2012, de fecha 23-veintitrés de Marzo de 2012-dos mil doce, dentro del Expediente administrativo **L-593/2011**, e indicado dentro del apartado de antecedentes de la presente resolución; en los que, considerando que el predio original con superficie de 162,367.59 metros cuadrados, para el proyecto general se aplicaron los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar:	162,367.59 metros cuadrados				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	113,657.31	0.353	57,312.82	
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	7.24	1,175,541.35	0.973	157,986.62	
AREA LIBRE	0.30	48710.27	0.647	105,054.77	
AREA JARDINADA	0.15	24355.14	0.15	24,355.14	
DENSIDAD		2694 viviendas		785 viviendas	



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5299/2015
EXP. ADM. L-159/2015
Página 7 de 24

Los Lineamientos Urbanísticos antes citados, son a razón de la superficie total original del inmueble, los cuales no deberán ser sobrepasados, en la inteligencia de que los mismos se distribuirán en los términos de cada expediente administrativo que ingrese al respecto, de tal forma que el proyecto del Condominio Magno Monterrey Nuevo Sur, actualmente presenta la siguiente distribución de Lineamientos Urbanísticos para la actual autorización y futuras peticiones con respecto del citado proyecto:

Unidad Privativa Maestro 1/ Exp. Catastral No. 15-001-101

Autorizaciones:

L-369/2012, L-498/2012, L-199/2013, L-526/2013, R-008/14 y L-086/2014:

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 41,678.05 m²,

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 113,409.18 m²

Densidad: 568 viviendas

Unidad Privativa Maestro 2/ Expediente Catastral No. 15-001-102

Autorizaciones:

L-204/2013 y L-159/2015:

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 2,157.84 m²,

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 8,545.02 m²

Unidad Privativa Maestro 3/ Expediente Catastral No. 15-001-103

Autorizaciones:

L-159/2015:

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 2,829.33 m²,

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 9,442.52 m²

Unidad Privativa Maestro 8/ Expediente Catastral No. 15-001-108

Autorizaciones:

L-336/2014:

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 10,647.60 m²,

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 26,589.90 m²

Densidad: 217 viviendas

COS Total = 57,312.82 metros cuadrados (Unidad privativa maestro 1: 41,678.05 m² + Unidad privativa maestro 2: 2,157.84 m² + Unidad Privativa Maestro 3: 2,829.33 m² + Unidad Privativa Maestro 8: 10,647.60 m²).

CUS Total = 157,986.62 metros cuadrados (Unidad privativa maestro 1: 113,409.18 m² + Unidad privativa Maestro 2: 8,545.02 m² + Unidad privativa Maestro 3: 9,442.52 m² + Unidad privativa Maestro 8: 26,589.90 m²)

Densidad Total = 785 viviendas

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

V.- En cuanto a la demanda de estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida, conforme a lo siguiente:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
OFICINAS (unidad privativa maestro 2)	De acuerdo a los antecedentes presentados 1 cajón por cada 30.00 m2, resultando el requerimiento de 244 cajones los requeridos, ahora bien, tomando en cuenta que el área por ampliar no genera cajones adicionales ya que se trata de áreas generales de estacionamiento, por lo que deberá respetar dicha normatividad.	244	310	Si cumple
OFICINAS (unidad privativa maestro 3)	1 cajón por cada 30.00 m2 = $8350.22/30=278$	278	323	

VI.- Que el proyecto de edificación presentado, contiene la siguiente distribución de áreas, correspondiente a la Unidad Privativa Maestro No. 2, identificada con el catastral 15-001-102:

	M2 AUTORIZADOS	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	Desglose de Áreas
SOTANO 3	2,084.91	61.00	2,145.91	Estacionamiento para 61- cajones, cuarto de máquinas, cisterna, escaleras y elevadores.
SOTANO 2	2,084.91	61.00	2,145.91	Estacionamiento para 67- cajones, escaleras y elevadores.
SOTANO 1	2,084.91	61.00	2,145.91	Estacionamiento para 64- cajones, área de servicios sanitarios, comedor, bodega,, escaleras y área de elevadores.
MOTOR LOBBY	2,096.84	61.00	2,157.84	Estacionamiento para 54- cajones, área de vigilancia, administración, cuarto eléctrico, planta de emergencia, comedor, bodega,, escaleras y área de elevadores.
ESTACIONAMIENTO 1	2,064.49	---	2,064.49	Estacionamiento para 64- cajones, escaleras y elevadores.
NIVEL 1	1,061.05	0.86	1,061.91	Área de oficinas, comedor de empleados, terraza descubierta, 02-salas de juntas, recepción, servicios sanitarios, escaleras y elevadores
NIVEL 2	1,061.05	0.86	1,061.91	Área de oficinas ,servicios sanitarios, cuarto de máquinas ,escaleras y elevadores
NIVEL 3	1,061.05	---	1,061.05	Área de oficinas ,servicios sanitarios, cuarto de máquinas ,escaleras y elevadores
NIVEL 4	1,061.05	---	1,061.05	Área de oficinas ,servicios sanitarios, cuarto de máquinas ,escaleras y elevadores
NIVEL 5	1,061.05	---	1,061.05	Área de oficinas ,servicios sanitarios, cuarto de máquinas ,escaleras y elevadores
NIVEL 6	1,061.05	---	1,061.05	Área de oficinas ,servicios sanitarios, cuarto de máquinas ,escaleras y elevadores



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

NIVEL 7	1,061.05	---	1,061.05	Área de oficinas ,servicios sanitarios, cuarto de máquinas ,escaleras y elevadores
NIVEL 8	1,061.05	---	1,061.05	Área de oficinas ,servicios sanitarios, cuarto de máquinas ,escaleras y elevadores
AZOTEA	54.90	---	54.90	Área, escaleras y cuarto de maquinas
TOTAL	18,959.36	245.72	19,205.08	Edificio de Oficinas Administrativas con estacionamiento para 310-cajones

Que el proyecto de edificación presentado, contiene la siguiente distribución de áreas, correspondiente a la Unidad Privativa Maestro No. 3, identificada con el catastral 15-001-103:

	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	Desglose de Áreas
SOTANO 3	2,829.33	2,829.33	Estacionamiento para 86- cajones, bodegas (05-unidades), sistemas, escaleras y elevadores.
SOTANO 2	2,829.33	2,829.33	Estacionamiento para 83- cajones, baños, bodegas (05-unidades) escaleras y elevadores.
SOTANO 1	2,829.33	2,829.33	Estacionamiento para 83- cajones, bodegas (04-unidades), escaleras y área de elevadores.
MOTOR LOBBY	2,829.33	2,829.33	Estacionamiento para 71- cajones, área de vigilancia, administración, cuarto eléctrico, planta de emergencia,, escaleras y área de elevadores.
NIVEL 1	1,592.35	1,592.35	Área de oficinas, comedor de empleados, terraza descubierta,02-salas de juntas, recepción, servicios sanitarios, escaleras y elevadores
NIVEL 2	1,584.17	1,584.17	Área de oficinas ,servicios sanitarios, cuarto de máquinas ,escaleras y elevadores
NIVEL 3	1,035.00	1,035.00	Área de oficinas ,servicios sanitarios, cuarto de máquinas ,terracea descubierta, escaleras y elevadores
NIVEL 4	1,035.00	1,035.00	Área de oficinas ,servicios sanitarios, cuarto de máquinas ,escaleras y elevadores
NIVEL 5	1,035.00	1,035.00	Área de oficinas ,servicios sanitarios, cuarto de máquinas ,escaleras y elevadores
NIVEL 6	1,035.00	1,035.00	Área de oficinas ,servicios sanitarios, cuarto de máquinas ,escaleras y elevadores
NIVEL 7	1,035.00	1,035.00	Área de oficinas ,servicios sanitarios, cuarto de máquinas ,escaleras y elevadores
NIVEL 8	1,035.00	1,035.00	Área de oficinas ,servicios sanitarios, cuarto de máquinas ,escaleras y elevadores
AZOTEA	56.00	56.00	Área, escaleras y cuarto de maquinas
TOTAL	20,759.84	20,759.84	Edificio de Oficinas Administrativas con estacionamiento para 323-cajones

VII.- Que de acuerdo a inspección ocular realizada en fecha 4-cuatro de Mayo del 2015-dos mil quince, por personal adscrito a esta Secretaría, se pudo constatar que el inmueble se encuentra baldío al momento de la visita de inspección. No existe ninguna etapa de construcción en proceso.

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

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-160/2015, de fecha 09-nueve de Junio del 2015-dos mil quince, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- Mediante oficio 1052/SPMARN/11, de fecha 30-treinta de Junio del 2011-dos mil once, 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 denominado "NUEVO SUR", consistente en una urbanización y construcción de edificaciones para uso habitacional, comercial y de servicios, en un predio de 162,367.59 metros cuadrados, ubicado en Avenida Ricardo Covarrubias Numero 2701, Colonia Ladrillera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo Leon.

X.- Que el interesado en cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en relación al artículo 3 fracción VII del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, para la construcción que conforme a sus características es considerado como Tipo 4c, el interesado acompañó lo siguiente:

1. Memoria de Cálculo Estructural realizada por el Ingeniero Bernardo Castro Brocker con cédula profesional 4308366, de la cual se manifiesta como responsable de dicho estudio mediante escrito de fecha 21 de Abril del 2015-dos mil quince anexo a dicha memoria.
2. Estudio de Mecánica de Suelos, realizado en fecha Abril de 2011, por el Ing. Carlos E. Gutiérrez y Asociados SC, firmado por la Ing. Adriana Vera Cruz y el M en I Carlos E. Gutiérrez Sarmiento, para el proyecto en cuestión.
3. Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por la empresa "control 2000 s.a.", de fecha 28 de Junio del 2012, a través del Ing. Gerardo E. Mata Solís, con cedula profesional 378586.
4. Análisis de Estabilidad de Taludes, elaborado por la empresa "GEOTECNIA DE MONTERREY" en fecha Marzo del 2015 y firmada por el Ingeniero Jorge San Vicente Sanchez con cedula profesional 1114748.
5. Estudio Hidrológico y Alternativas para la solución de los escurrimientos Pluviales Superficiales, así como el control de aguas subálveas, elaborado por la empresa "CONSULTORIA AQUA" de fecha Abril del 2015-dos mil quince, a través del Ing. Raúl Conde Rivera.
6. Estudio de Impacto Vial de fecha Marzo del 2015-dos mil quince, elaborado por la empresa Vargas Torres y Asociados S.A. de C.V.

XI.- Con 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, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo, siendo los siguientes:

1. Mediante oficio número DT/E/418/JULIO/2015 de fecha 22-veintidos de Julio del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Estructural, mismo que fue elaborado conforme a los estudios presentados, dictando las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

2. Mediante oficio número DT/V/294/2015 de fecha 19-diecinueve de Mayo del 2015-dos mil quince, emití Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos presentados, plano de proyecto y Estudio de Impacto Vial elaborado por el Ingeniero Sergio Joel Vargas Torres, mismo que fue presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.
3. Mediante oficio No. DT/H137/2015 de fecha 06 de Mayo del 2015-dos mil quince, emití Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el estudio Hidrológico en materia de drenaje pluvial, condicionado a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.
4. Mediante oficio número DT/G148/2015 de fecha 27-veintisiete de Mayo del 2015-dos mil quince, emití Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme a los resultados de los sondeos de exploración realizados para el Estudio de Mecánica de Suelos y el Análisis de Estabilidad de Taludes, para la obra a realizarse en Avenida Revolución esquina Camino a Ladrillera, Colonia Ladrillera; otorgando el visto bueno para dicho estudio.

XII.- En fecha 21-veintiuno de Agosto 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 Revolución deberá respetar un ancho total de 60.00 metros, 30.00 metros a partir del eje de la avenida hacia ambos lados.
- b) Por Arroyo Seco deberá respetar un ancho de 54.50 metros, respetando una vialidad de 15.00 metros de ancho dentro del propio predio, tomando como paramento físico el límite federal del arroyo.
- c) Para el Río la Silla, se deberá respetar una vialidad interior de 12.00 metros de ancho tomando como paramento físico el límite federal del río.
- d) Para la Av. Ricardo Covarrubias deberá respetar un ancho de 18.00 metros tomando como paramento fijo el límite de propiedad de los predios frente a este Desarrollo.
- e) Para la calle Central deberá respetar un ancho de 12.00 metros tomando como paramento fijo el límite de propiedad de los predios frente a este Desarrollo.
- f) Para la calle Ladrillera deberá respetar un ancho de 13.40 metros tomando como paramento fijo el límite de propiedad de los predios frente a este Desarrollo.
- g) Al Norte del predio deberá respetar límites de propiedad de acuerdo a escrituras.
- h) Respetar un ochavo con radio de giro de 10.00 metros en la esquina de Av. Revolución y Ricardo Covarrubias.
- i) Respetar un ochavo con radio de giro de 10.00 metros en la esquina de Av. Revolución y Vialidad colindante a Arroyo Seco.
- j) Respetar ochavos con radio de giro de 3.00 metros en la esquina de la Calle Central y Ladrillera.
- k) Respetar ochavos con radio de giro de 3.00 metros en la esquina de la Calle Central y Ricardo Covarrubias.

Nota: En los estudios de vialidad Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

XIII.- Acompaña escrito de fecha 18-diesiocho de Agosto del 2015, mediante el cual el Arquitecto Humberto Mireles de la Cruz, con cédula profesional 4892271, manifiesta ser Director Responsable de Obra de la construcción de Oficinas Administrativas que se ubica en el lote de la Unidad Privativa Maestro Número 2 y 3 en el Régimen de Condominio Horizontal NUEVO SUR, localizado en la Avenida Revolución No. 2703 interior 2 y 3, en el Municipio de Monterrey, identificado con los expedientes catastrales 15-001-102 y 15-001-103.

XIV.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 incluido el penúltimo 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 interesado la constancia de terminación de obra, el interesado acompaña escrito de fecha 14-catorce de Abril del 2015, mediante el cual informa el compromiso de contar con Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil durante la construcción de la misma, en el predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703 Int. 2 y 3, en este municipio, identificado con los números de expedientes catastrales 15-001-102 y 15-101-103.

XV.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAE-J/D-318/2015, de fecha 17 de Abril del 2015-dos mil quince, con respecto al Proyecto de ampliación de construcción de edificio de oficinas, ubicado en Avenida Revolución No. 2703, Interior 2 y 3, esquina con Ricardo Covarrubias, Col Ladrillera, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; emitió las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que se deberán implementar en el predio en cuestión, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia

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

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS DENTRO LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO No. 2**, identificada con el expediente catastral 15-001-102, la cual cuenta con una superficie total de 2,600.94 metros cuadrados y una construcción total de 19,205.08 metros cuadrados, de los cuales 18,959.36 metros cuadrados son los autorizados y 245.72 metros cuadrados son por ampliar; y la **LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS DENTRO LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO No. 3**, identificada con el expediente catastral 15-001-103, la cual cuenta con una superficie total de 3,080.32 metros cuadrados y una construcción total de 20,759.84 metros cuadrados, mismos que son por construir.

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 la presente resolución se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 7 al 7 de 7), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.**



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina), y los planos relativos 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, y estar a disposición de la autoridad, de acuerdo al artículo 33 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey.**
- C) 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 iniciara a partir del día siguiente la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción III.- Mayor de 1000 metros cuadrados de construcción - 3 años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 21,005.56 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se autorizan.**
- D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones:**
- 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) El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas en días hábiles.
 - 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, Director Responsable de Obra y Asesores, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, así como vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
 - h) El Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad Estructural que intervienen en este proyecto, quedan obligados a preservar la seguridad de las Construcciones y la de los usuarios de la misma, así como 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, así como también las estipuladas en las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de las publicadas por las organizaciones regionales y nacionales y demás aplicables en la práctica actual de la ingeniería.
 - i) **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 3^a, 3b, 4^a, 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.

- j) 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.
- k) 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.
- l) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- m) Se apercibe a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- 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.
- p) Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
- q) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
- r) Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
- s) Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para uso diferente del autorizado en el presente acuerdo sin modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. **Deberá respetar el uso de edificación de OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS DENTRO LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO No. 2 y OFICINAS ADMINISTRATIVAS DENTRO LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO No. 3.**
4. Deberá respetar el uso de 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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5299/2015
EXP. ADM. L-159/2015
Página 15 de 24

mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 244-dosientos cuarenta y cuatro cajones de estacionamiento que presenta el proyecto dentro de la unidad privativa maestro no. 2 y los 278-dosientos setenta y ocho cajones de estacionamiento que presenta el proyecto dentro de la unidad privativa maestros no. 3. para el giro solicitado.
6. Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el área jardinada que presenta en el proyecto.
7. Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molesta o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del estacionamiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
10. Deberá contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
11. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal.
12. Deberá cumplir con el Reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos de Municipio de Monterrey.
13. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para uso diferente del autorizado en el presente acuerdo sin modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, obteniendo las licencias respectivas.
14. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación (lado norponiente del predio), esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
15. Las actividades, los equipos o maquinaria que generen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y/o límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A) de 6:00 a las 20:00 horas.
16. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
17. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
18. En caso de anuncio deberá ser 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), b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
19. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

F) En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPCE-SAE-J/D-318/2015, de fecha 17 de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será esa dependencia a quien deberá

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

informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

G) En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio DT/V/294/2015 de fecha 19-diecinueve de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mismo que fue realizado conforme al plano y estudios presentados por el solicitante, concluyendo lo siguiente:

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría
 1. Para la calle Central deberá respetar un ancho de 12.00 metros tomando como paramento fijo el límite de propiedad de los predios frente a este Desarrollo.
 2. Para la calle Ladrillera deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 3. En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 3.00 metros.

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

- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) 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. Así mismo, se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003y deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente. Éstos últimos deberán corregirse en el Proyecto, ya que los maneja de 3.50 x 5.00 metros.
- 4) Los accesos vehiculares (de entrada y salida) que presenta el proyecto 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.
- 5) El acceso propuesto, por ser de entrada y salida, deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros con el fin de permitir la circulación en ambos sentidos de manera simultánea. Lo anterior de acuerdo al Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey.

La Entrada y Salida del Estacionamiento deberán estar claramente identificadas mediante señalamientos verticales y flechas direccionales en la superficie de rodamiento, ya que el mismo acceso da entrada y salida al Estacionamiento.
- 6) Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

- 7) Con el fin de proporcionar al conductor la visibilidad necesaria para realizar sus maniobras en forma segura tanto para el conductor como para los peatones y demás vehículos y de acuerdo con el Artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante rampas vehiculares con la vía pública, se deberá considerar una transición con pendiente máxima del 6 por ciento en un tramo horizontal de 3.60 - tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial
- 8) 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".*
- 9) Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente no mayor al 15 % de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey. De igual manera, quedan obligados a darle un acabado antiderrapante a su superficie.
- 10) El Estacionamiento deberá contar con personal de vigilancia en cada uno de sus niveles de manera permanente, el cual deberá brindar auxilio a los usuarios para realizar sus maniobras de entrada y salida a los cajones con seguridad.
- 11) Deberá proporcionar una adecuada iluminación al estacionamiento. Será responsabilidad de los propietarios del Desarrollo el cuidar que esta obligación sea cumplida.
- 12) 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.
- 13) El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
- 14) 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.
- 15) 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.

- 16) 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 oficio DT/E/418/JULIO/2015 de fecha 22-veintidos de Julio 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:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

I) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio LTA-160/2015, de fecha 09-nueve de Junio 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 construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
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 tapias 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.

Durante la etapa de operación.-

Generales

14. Deberá cumplir con todos y cada uno de las medidas de mitigación y control propuestas en el resolutivo del estudio de Impacto Ambiental del proyecto "Nuevo Sur", emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable según Oficio Núm. 1052/SPMARN/11.
15. Queda prohibido realizar cualquier actividad en vía pública, ésta no deberá ser obstruida por vehículos, equipos, contenedores, residuos, etc.
16. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
17. 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

18. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
19. Las actividades, los equipos o maquinaria que generen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y/o límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A) de las 6:00 a las 20:00 horas.
20. 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

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

21. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Emisiones al Aire

22. No deberán percibirse olores a predios colindantes.

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. Queda prohibido la derrama o vertido de combustible o solvente o algún otro material sólido o líquido al drenaje sanitario o pluvial.
30. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
31. Las aguas residuales no deberán descargarse a la vía pública ni al drenaje pluvial.

Manejo de Residuos Sólidos

32. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
33. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su reglamento), la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
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 el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

36. Deberá solicitar el permiso de desmonte ante esta Dirección.
37. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 05-cinco 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 162-ciento sesenta y dos árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 167-ciento sesenta y siete 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

38. 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.
39. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

J) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G148/2015 de fecha 27-veintisiete de Mayo 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:

De acuerdo a los planos y los Estudios presentados, se desglosan las siguientes obligaciones y lineamientos técnicos:

- 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.
- 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.
- La licencia de construcción sólo permite el desarrollo en el Predio donde el Solicitante acredite como Propietario con base en el Artículo 288 Fracción I, Capítulo Cuarto de las Licencias de Uso de Suelo, de Construcción y Edificación, Sección Segunda de la Licencia de Construcción de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- En caso de que las anclas excedan el límite de propiedad, invadiendo espacio en el subsuelo de vialidades y con base en el Artículo 134, Capítulo X de la Ocupación de las Vías Públicas del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. Se determina que se requiere autorización expresa de la Secretaría de Servicios Públicos para realizar en la vía pública la

ocupación parcial o total del subsuelo, construcciones, instalaciones, modificaciones, así como para depositar o colocar en ella materiales u objetos entre otras cosas.

- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como casas habitación y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura, esto debido a que el corte se realizará al límite de la propiedad colindante.
- Se deberá presentar carta responsiva donde asume la responsabilidad de NO EXISTIR RIESGO GEOLÓGICO en el predio, con el fin de asegurar el bienestar de las personas, bienes materiales y la infraestructura urbana.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones dadas por los estudios presentados.
- Se deberá garantizar que las anclas no afectarán de manera negativa la cimentación de la edificación colindante donde se pretende ocupar el subsuelo del Predio.

K) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H137/2015 de fecha 06 de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:

A) La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico elaborado por Consultoría AQUA a través del Ing. Raúl Conde Rivera (Cédula 1117527) con fecha de Abril del 2015, 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.

1.- Dados los niveles en los que se encontraron los niveles de agua subálvea, será necesario la consideración de un sistema de subdrenaje en el último nivel de sótano de estacionamiento.

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 en terreno, por lo que para proyectar los niveles de estacionamiento (Sótanos), 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 de 6" de diámetro, 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.

2.- Aunado a esto, se incluirá un sistema de subdrenaje en el último nivel de sótano para mitigar el riesgo estructural por subpresión y por filtraciones en las juntas constructivas, esto debido a la presencia de los flujos subálveos. Se considerará un sistema de drenes de piso y de muros, cuyas captaciones de aguas freáticas sean conducidas a un cárcamo de bombeo de aguas pluviales.

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:



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- 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 la bajante pluvial 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.
- 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 apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- 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.

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.

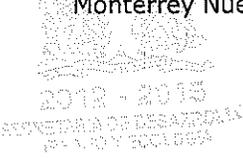
CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior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

QUINTO: 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.

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

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

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



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

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

TVNB/mica/gim

Lo que notifico a Usted, por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ing. Tomas Macias Canales y ser Adscrito, siendo las 4:15 pm horas del día 02 del mes de Septiembre del año 2015.

EL C. NOTIFICADOR
Nombre Concepción Palomo
Firma [Signature]
Credencial Oficial No. 28232

EL C. NOTIFICADO
Nombre Ing. Tomas Macias Canales
Firma [Signature]