



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5524/2015
EXP. ADM. L-208/2015
Página 1 de 16

INSTRUCTIVO

C. JUAN IGNACIO BARRAGAN VILLARREAL
CON DOMICILIO EN: CALLE RIO SALINAS No.
218, COLONIA DEL VALLE, SAN PEDRO GARZA
GARCIA, NUEVO LEON.
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 28-veintiocho días del mes de Septiembre del año 2015-dos mil quince.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-208/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 25-veinticinco de Mayo del año 2015-dos mil quince, por el **C. JUAN IGNACIO BARRAGAN VILLARREAL**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la calle **JOSÉ F. MUGUERZA s/n, FRACCIONAMIENTO LAS LOMAS** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **11-117-001**; quien acredita la propiedad mediante Escritura Pública número 5,896-cinco mil ochocientos noventa y seis, de fecha 28-veintiocho de Noviembre del año 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Hernan Montaño Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito; solicitud mediante la cual pretenden obtener las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN** (regularización y ampliación) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **VIVIENDA MULTIFAMILIAR** (4-cuatro unidades tipo departamento) y **OFICINAS ADMINISTRATIVAS** (2-dos unidades), en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 1,213.685 metros cuadrados, de los cuales 651.425 metros cuadrados quedan fuera de aprobación y 562.26 metros cuadrados son por aprobar, con una construcción total de 611.19 metros cuadrados, de los cuales 46.71 metros cuadrados son por regularizar y 564.48 metros cuadrados son por ampliar.

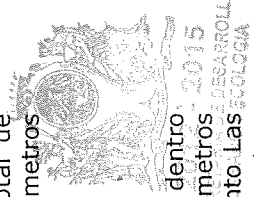
ANTECEDENTES

En fecha 8-ocho de Julio del año 2014-dos mil catorce, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, dentro del expediente administrativo TM-000187-14, autorizó la Demolición Total de Construcción de 826.00 metros cuadrados, esto con respecto al predio ubicado en la calle Capitán Aguilar sin número, Fraccionamiento Las Lomas, identificado con el número de expediente catastral 11-117-001, con superficie de 1,213.68 metros Cuadrados.

Visto el dictamen técnico urbanístico, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 fracción II, 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, 8, 9 fracción I punto 1 inciso b), 11, 12 fracciones I y III, 13, 14 fracción I punto 1.1 y fracción III punto 3.9, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 59, 73, 139, 156, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de



000006

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

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

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5524/2015
 EXP. ADM. L-208/2015
 Página 2 de 16

Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VI, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I a la IX, 14 fracciones I a la VIII, 15 fracciones I a la IV, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción II, 20, 22, 23, 26 fracción III, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 94, 95 y 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 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.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, en una zona indicada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, donde los usos solicitados para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote)** y para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto señalar lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitteds o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje."

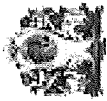
III.- Que de acuerdo al Plano de Densidades, señalado como No. 9 contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se encuentra en una Zona de Densidad D-8 (Media), donde se permiten **83 viviendas por hectárea** (120.48 metros cuadrados por vivienda); ahora bien de acuerdo a la superficie por aprobar del predio de 562.26 metros cuadrados, es factible desarrollar las 4-cuatro viviendas solicitadas.

IV.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 27-veintiséte de Mayo del 2015-dos mil quince, se hizo constar que el inmueble que nos ocupa se encuentra sin uso; no se comenzó con el proyecto solicitado, existe una construcción de 46.00 metros cuadrados aproximadamente, en el fondo del predio, el resto del terreno donde se pretende construir se encuentra baldío.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 611.19 metros cuadrados, distribuidos en 3-tres niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	Por Construir	Por Regularizar	Total	Distribución
P. Baja	190.30 m2	46.71 m2	237.01 m2	Acceso, estacionamiento descubierto con capacidad para 14 cajones, escaleras, 02 oficinas con baño, patio, jardín.
Nivel 1	187.09m2	-	187.09 m2	Escaleras, 02 departamentos, sala, comedor, cocina lavandería, baño, recamara principal y recamara secundaria
Nivel 2	187.09m2	-	187.09 m2	Escaleras, 02 departamentos, sala, comedor, cocina lavandería, baño, recamara principal y recamara secundaria
TOTAL	564.48 m2	46.71 m2	611.19m2	

000000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5524/2015
EXP. ADM. L-208/2015
Página 3 de 16

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la zona de densidad (D-8) en que se encuentra inmerso el predio que nos ocupa y la superficie por aprobar de 562.26 metros cuadrados, los cuales se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (421.70 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.42 (237.01 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.00** veces la superficie del predio (1,124.52 metros cuadrados), y el proyecto presenta 1.09 veces (611.19 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.13** (73.09 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.13 (73.09 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (140.56 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.58 (325.25 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 5, y el proyecto presenta 3 niveles (planta baja, nivel 1 y nivel 2), de acuerdo a lo señalado en el cuadro de densidades y lineamientos urbanísticos contenido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 3.00 metros en cada uno de los niveles, cumpliendo con lo establecido en el artículo 39 del citado Reglamento.

VII.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida, conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispado, se requiere para el uso de Multifamiliar (2 o más viviendas por lote), de 2.3 cajones por vivienda, y toda vez que el proyecto presentado cuenta con 4-cuatro viviendas, resulta el requerimiento de 9-nueve cajones, y para el uso de Oficinas Administrativas requiere 1-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, don conforme al plano de proyecto presentado, cuenta con 150.25 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 5-cinco cajones; resultando la exigencia de un total de 14-catorce cajones, los cuales resuelve dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite.

VIII.- El interesado presenta y anexa Revisión Estructural de fecha Agosto del año 2015-dos mil quince, elaborado por la empresa denominada "Constructora Osuna Rangel", S.A de C.V., a través del Ingeniero Eleodoro Osuna García, con número de cédula profesional 1169695, relativo a la regularización de la construcción existente en el inmueble que nos ocupa, concluyendo que la construcción está en excelentes condiciones de operación, todos los elementos de la estructura están trabajando de forma correcta por lo que no existe ningún tipo de riesgo estructural, lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 125 requisito 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

IX.- La Dirección de Ecología, emitió oficio número LTA.-213-2015 de fecha 10-diez de Junio del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento que nos ocupa, sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5524/2015
EXP. ADM. L-208/2015
Página 4 de 16

X.- El solicitante acompaña oficio 5869-15/DIEC-SEDUE de fecha 29-veintinueve de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, dentro del expediente administrativo PAR-000443-15, mediante el cual se autorizó el Permiso de Derribo de 2-dos fresnos, 1-una tuja y 1-una sombrilla japonesa, ubicados en la banqueta e interior del predio que nos ocupa, teniendo como causa justificada del derribo, por la construcción solicitada en el presente tramite, debiendo compensar por la pérdida de la biomasa vegetal de las especies a derribar, la cantidad de 85-ochenta y cinco arboles de especies Nativas, debiendo ser de 3-tres metros de altura, 2-dos pulgadas de grosor en su fuste o tallo, medidos a 1.20 metros de altura. Estos serán entregados al vivero municipal; motivo por el cual el interesado para dar cumplimiento acompaña factura con número de referencia A7459 de fecha 19-diecinueve de Agosto del año 2015-dos mil quince, expedida por la empresa denominada "Viveros y Pastos Allende, S. de R.L. de C.V., que avala la compra de 85-ochenta y cinco árboles de especies Nativas de 2 pulgadas, comprobante que fue recibido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría en fecha 20-veinte de Agosto del presente año, dando cumplimiento a dicho requerimiento.

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, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DT/E/553/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 8-ochó de Septiembre del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por la empresa denominada "Constructora Osuna Rangel", S.A de C.V., a través del Ingeniero Eleodoro Osuna García, con número de cédula profesional 1169695, y conforme al Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por "Grupo Naffate", a través del Ingeniero Ulises Miguel Naffate Ruiz, con número de cédula profesional 19305069; dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Ingeniero Natal Rivadeneyra Solís, con número de cédula profesional 850643) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/V/367/2015 de fecha 11-once de Junio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información, plano de proyecto y Estudio de Impacto Vial signado por el Ingeniero Moisés Lopez Cantú, con cedula profesional número 1350291, presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/G182/2015 de fecha 23-veintitres de Junio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Plano de proyecto, al Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por "Grupo Naffate", a través del Ingeniero Ulises Miguel Naffate Ruiz, con número de cédula profesional 19305069, y al Estudio Geológico elaborado por el Ingeniero Tomas Gerardo Hinojosa Rodríguez, con número de cédula profesional 138920, presentados por el solicitante; condicionándolo a garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los Estudios presentados, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/H 171/2015 de fecha 4-cuatro de Junio del 2015-dos mil quince, la Dirección

6 700000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5624/2015
EXP. ADM. L-208/2015
Página 5 de 16

Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno, en materia de drenaje pluvial, mismo que fue elaborado conforme a la información, Plano de proyecto y Estudio de Riesgo e Impacto Hidrológico e Hídrico para el Manejo de las Aguas Pluviales, elaborado por el Ingeniero y M.I. Justino Cesar González Álvarez, con cédulas profesionales números 211438, 483113, presentados por el interesado; condicionado a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XII.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 17-diecisiete de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la calle José F. Muguerra s/n, Fraccionamiento Las Lomas, identificado con el número de expediente catastral 11-117-001, en la cual se señala que en los estudios de vialidad Si se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo cual deberá respetar lo siguiente: a) Para la calle José F. Muguerra deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, b) Para la calle Capitán Aguilar deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, c) En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo de 3.00 x 3.00 metros como mínimo.

XIII.- El interesado acompaña escrito de fecha 1-uno de Junio del 2015-dos mil quince, dirigido a esta Secretaría, mediante el cual manifiesta bajo protesta de decir verdad, que se compromete y se obliga a garantizar el resarcimiento de daños derivado de los trabajos de construcción que se efectuaron en el predio, identificado con el número de expediente catastral 11-117-001, así como hace constar que se contará en todo momento con una póliza seguro de responsabilidad civil contra terceros, de previo al inicio de los trabajos de construcción del proyecto del edificio destinado a departamentos y oficinas, misma que se mantendrá vigente durante todo el proceso constructivo y hasta un año de haber obtenido la constancia de terminación de obra; lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

XIV.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., emitió documento de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-234, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, así como las recomendaciones en materia de seguridad, que se deberán implementar para el proyecto de Oficinas y Departamentos, a desarrollarse en el predio ubicado en la calle José F. Muguerra s/n, Fraccionamiento Las Lomas, identificado con el número de expediente catastral 11-117-001, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN las LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN** (regularización y ampliación) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **VIVIENDA**

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

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

000008

MULTIFAMILIAR (4-cuatro unidades tipo departamento) y **OFICINAS ADMINISTRATIVAS** (2-dos unidades), para el predio ubicado en la calle **JOSE F. MUGUERZA** s/n, **FRACCIONAMIENTO LAS LOMAS** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **11-117-001**, el cual tiene una superficie de 1,213.685 metros cuadrados, de los cuales 651.425 metros cuadrados quedan fuera de aprobación y 562.26 metros cuadrados son por aprobar, con una construcción total de 611.19 metros cuadrados, de los cuales 46.71 metros cuadrados son por regularizar y 564.48 metros cuadrados son por ampliar.

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

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina Y Planos (1 de 4 a 4 de 4), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.**
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.**
- C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación Y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.**
- D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: "...II. De 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 2 años;..." Y por lo que al tratarse la presente de una construcción de 564.48 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 2-DOS AÑOS que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.**
- E. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:**
 - 1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.**
 - 2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas en días hábiles.**

000000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

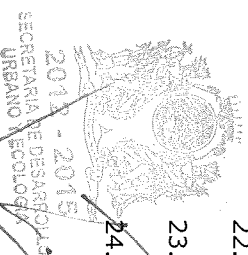
OFICIO No. SEDUE 5524/2015
EXP. ADM. L-208/2015
Página 7 de 16

3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. **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.**
7. **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.**
8. **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.**
9. **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.**
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera 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, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. 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.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-un año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

2012 - 2015
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

15. 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.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
19. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
20. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
21. 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, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. 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.
25. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarrniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

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



2000000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5524/2015
EXP. ADM. L-208/2015
Página 9 de 16

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio numero DT/E/553/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 8-ocho de Septiembre 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, 10, 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 contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

H. Deberá cumplir al inicio de actividades 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 un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. **Deberá de respetar el uso de edificación de vivienda multifamiliar (4-cuatro unidades tipo departamento) y oficinas administrativas (2) en el predio en cuestión.**
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 14-catorce cajones de**

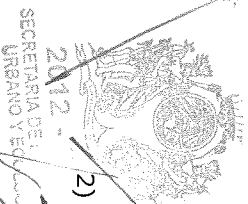
- estacionamiento que indica y que requiere para el proyecto presentado.**
- 6. Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto.**
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
 8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene. 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.
 10. 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.

I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/367/2015 de fecha 11-Once de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, plano de proyecto y Estudio de Impacto Vial signado por el Ingeniero Moisés Lopez Cantú, con cedula profesional número 1350291, presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría
 - a) Para la calle José F. Muguertza deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Capitán Aguilar deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo de 3.00 x 3.00 metros como mínimo..

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo).

- 2) Con base en los análisis realizados dentro del Estudio de Impacto Vial y a las conclusiones emitidas dentro del mismo Estudio, se concluye que la puesta en operación de éste Desarrollo no provocará alteraciones ni afectaciones significativas a las vialidades colindantes. Sin embargo y en cumplimiento a la reglamentación vigente, el Desarrollador deberá cumplir con las siguientes obligaciones:
 - 3) 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.
 - 4) 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.
 - 5) Los accesos vehiculares a los cajones de estacionamiento 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.
 - 6) Con respecto a los cajones de estacionamiento propuestos mediante una disposición en fila de dos vehículos (tipo tandem), dicha disposición de cajones está condicionada a cumplir con lo siguiente: Cada hilera de 2 cajones deberá ser asignada a una sola vivienda o en su defecto a una sola unidad



0000



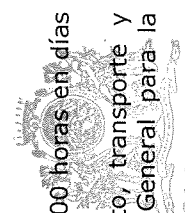
DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5524/2015
EXP. ADM. L-208/2015
Página 11 de 16

de oficinas con el fin de evitar conflictos entre los usuarios del estacionamiento. Cada cajón o hilera de cajones deberá ser señalizada de manera clara ya sea mediante señalamiento vertical y/o Horizontal, señalando a qué departamento o despacho de oficina corresponde.

- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) 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.

J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA.-213-2015 de fecha 10-diez de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:



- Durante la etapa de ampliación.-**
1. El horario de las actividades de la ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas en días hábiles.
 2. Los residuos provenientes de la ampliación 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 ampliación, 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. 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.
 8. 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.
 9. 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.
10. 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.
 11. 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

12. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
13. 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

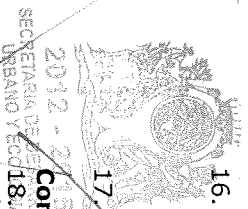
14. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
15. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para oficinas) y ruido residencial de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994).
16. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior del inmueble 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 interior con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

18. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
19. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
20. 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.
21. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
22. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
23. 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

24. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario, o pluvial.
25. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
26. 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



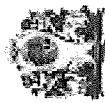
SECRETARÍA DE URBANISMO Y ECOLOGÍA
2012-2015

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten text]

[Handwritten mark]



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5524/2015
EXP. ADM. L-208/2015
Página 13 de 16

materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

27. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
28. 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.
29. 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.
30. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
31. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

32. Deberá solicitar el permiso de retiro del arbolado ya que interfiere con el proyecto.
33. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 07-siete 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 08-ocho árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 15-quinque 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

34. 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 5 b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

K. En cuanto a Geología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G182/2015 de fecha 23-veintitres de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en relación a un dictamen en materia de Geología, el cual fue realizado conforme al Plano de proyecto, al Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por "Grupo Naffate", a través del Ingeniero Ulises Miguel Naffate Ruiz, con número de cédula profesional 19305069, y al Estudio Geológico elaborado por el Ingeniero Tomas Gerardo Hinojosa Rodríguez, con número de cédula profesional 138920, presentados 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. 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.
2. 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.

3. 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.
4. Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
5. 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.
6. Se deberán seguir todas las recomendaciones dadas por los estudios presentados.
7. Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.

L. **En cuanto a Hidrología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 171/2015 de fecha 4-cuatro de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante el cual otorgó al proyecto, el visto bueno en materia de drenaje pluvial; mismo que fue elaborado conforme a la información, Plano de proyecto y Estudio de Riesgo e Impacto Hidrológico e Hidráulico para el Manejo de las Aguas Pluviales, elaborado por el Ingeniero y M.I. Justino Cesar González Álvarez, con cédulas profesionales números 211438, 483113, presentados por el interesado; siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario y director responsable de obra; siendo lo siguiente:**

1. La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico elaborado por Servicios de Ingeniería Hidráulica, Hidrológica Geológica y Ambiental realizado a través del Ing. Justino Cesar González Álvarez (Cédula 483113) con fecha de Febrero 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.
 - a) Se recomienda una altura mínima de 30 cm. en los desplantes del interior de la zona de uso del edificio que se pretende construir con respecto al nivel de banqueta y al nivel de patios, como prevención pluvial.
 2. De acuerdo a la planta de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:
 - a) 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 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalajo.
 - b) Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalajo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
 3. 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:

2-0000

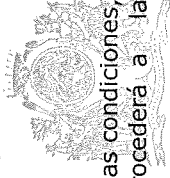


DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5524/2015
EXP. ADM. L-208/2015
Página 15 de 16

- a) Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - b) No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - c) Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
4. 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.

M. Deberá cumplir e implementar las medidas de prevención en el diseño y construcción, así como con las recomendaciones en materia de seguridad, señaladas mediante documento de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido dentro del Reporte número 115-234, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., relativo al proyecto de Oficinas y Departamentos, a desarrollarse en el predio ubicado en la calle José F. Muguertza s/n, Fraccionamiento Las Lomas, identificado con el número de expediente catastral 11-117-001, quedando 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 a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



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

2012 - 2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

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

QUINTO: La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezará 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.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el

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

000713

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5524/2015
EXP. ADM. L-208/2015
Página 16 de 16

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 apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO: 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. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

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

TVNB / MBV / emmb

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Dr. Natalia Rivas Cervera horas del día 02 del mes de Octubre del 2015. siendo las

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Dr. Natalia Rivas Cervera

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Natalia Rivas Cervera

FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 132004

FIRMA [Firma]