



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5893/2015
EXP. ADM. L-479/2015
Página 1 de 22

INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA ASOCIACION DENOMINADA **"INSTITUTO MOTOLINIA", A.C.** Y DE LA SOCIEDAD DENOMINADA **"PROVEEDORA DE SERVICIOS Y ASESORES MH", S.A. DE C.V.**
CON DOMICILIO EN: CALLE RIO HUDSON No. 305, 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 23-veintitres días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-479/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 18-dieciocho de Septiembre del año 2015-dos mil quince, por el **C. Oscar Hugo Martínez Paz**, en su carácter de apoderado especial de la asociación denominada **"INSTITUTO MOTOLINIA", A.C.** y de la sociedad denominada **"PROVEEDORA DE SERVICIOS Y ASESORES MH", S.A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad mediante Carta Poder de fecha 11-once de Junio del 2015-dos mil quince, ratificada en su contenido ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Notario Público, Titular de la Notaría Publica número 3-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, y con Original de Carta Poder de fecha 17-diecisiete de Septiembre del 2015-dos mil quince; la existencia legal de "Instituto Motolinia", A.C. mediante Escritura Publica número 14,536-catorce mil quinientos treinta y seis, de fecha 26-veintiseis de Agosto del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 130-ciento treinta, con ejercicio en Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; quien es propietaria del inmueble ubicado en la avenida **HIDALGO** Nos. **2400** y **2420** identificado con el número de expediente catastral **11-252-003**, lo cual acredita con Escritura de fecha 17-diecisiete de Noviembre del año de 1953-mil novecientos cincuenta y tres, inscrita bajo el número 1062, Folio 257, Volumen 141, Sección Propiedad, Unidad Monterrey; del inmueble ubicado en la avenida **CONSTITUCIÓN** s/n identificado con el número de expediente catastral **11-252-007**, acreditándolo mediante Escritura Publica número 3,973-tres mil novecientos setenta y tres, de fecha 18-dieciocho de Abril del año de 1984-mil novecientos ochenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Daniel G. Morales, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 26-veintiseis de esta Ciudad; y del inmueble ubicado en la avenida **HIDALGO** s/n identificado con el número de expediente catastral **11-252-021**, acreditando con Escritura Publica número 957-novecientos cincuenta y siete, de fecha 21-veiniuno de Abril del año de 1966-mil novecientos sesenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Daniel G. Morales, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 26-veintiseis de esta Ciudad; así mismo acredita la existencia legal de "Proveedora de Servicios y Asesores MH", S.A. de C.V. mediante Escritura Publica número 12,680-doce mil seiscientos ochenta, de fecha 8-ocho de Octubre del año 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Ramiro A. Bravo Rivera, Notario Público número 18-dieciocho, con domicilio en este municipio, con ejercicio en el Primer Distrito; quien es propietaria del inmueble ubicado en la avenida **HIDALGO** s/n identificado con el número de expediente catastral **11-252-004**, acreditándolo con Escritura Publica número 12,778-doce mil setecientos setenta y ocho, de fecha 14-catorce de Diciembre del año 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Ramiro A. Bravo Rivera, Titular de la Notaría Publica número 18-dieciocho, con ejercicio este

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5893/2015
EXP. ADM. L-479/2015
Página 2 de 22

Municipio del Primer Distrito; solicitud mediante la cual las citadas sociedades pretenden obtener las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN** (demolición total y obra nueva) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **VIVIENDA MULTIFAMILIAR** (159 unidades tipo departamento), **INTERNADO, HOTEL, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS**, en los inmuebles antes citados, donde el lote 003 tiene una superficie de 4,436.00 metros cuadrados, el lote 004 una superficie de 1,475.48 metros cuadrados, el lote 007 una superficie de 1,374.56 metros cuadrados, y el lote 021 una superficie de 856.46 metros cuadrados, los en conjunto forman una superficie total de 8,142.50 metros cuadrados, sobre la cual existe una construcción total de 13, 449.15 metros cuadrados, los cuales son por demoler para realizar una construcción nueva de 157,168.557 metros cuadrados, por construir.

ANTECEDENTES

Mediante Oficio número SEDUE-DCU-C-M.-247/2005, de fecha 12-doce de Agosto del año 2005-dos mil cinco, dentro del expediente administrativo número L-461/2005, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Licencia Municipal de Uso de Suelo para Multifamiliar, Internados, Hotel, Comercio y/o Servicios, en los inmuebles ubicados en la avenida Constitución No. 2203 (poniente) y avenida Hidalgo No. 2404 (poniente), Jurisdicción de este municipio, identificados con los números de expedientes catastrales 11-252-003, 11-252-004, 11-252-007 y 11-252-021, con superficies de 1,475.48 metros cuadrados, de 4,436.00 metros cuadrados, de 1,374.56 metros cuadrados y de 856.46 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 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 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, 5 fracción I, 6, 8, 16, 46, 47, 49, 52, 57, 59, 65, 67, 68, 73, 139, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VIII, 4 fracción II, 5 fracciones I a XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracciones I y IV, 20, 22, 23, 26 fracción II, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 57, 65, 91, 92, 94, 95, 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.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número SEDUE-DCU-C-M.-247/2005, de fecha 12-doce de Agosto del año 2005-dos mil cinco, dentro del expediente administrativo número L-461/2005, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Licencia Municipal de Uso de Suelo para Multifamiliar, Internados, Hotel, Comercio y/o Servicios, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuentan los citados inmuebles, en la cual fueron sujetos a una autorización de uso de suelo para Multifamiliar, Internados, Comercio y/o Servicios, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5893/2015
EXP. ADM. L-479/2015
Página 3 de 22

antes citado, los inmuebles en cuestión se encuentran en la Delegación Centro, en el Distrito Urbano Obispedo, y en una zona clasificada como SCU-Subcentro Urbano (Galerías); lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, 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**", por lo que resulta procedente la autorización de la presente solicitud, toda vez que cumple con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en la citada autorización, los cuales analizados con la superficie total de 8,142.50 metros cuadrados, que conforman los predios que nos ocupan, se satisfacen de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.90** (7,328.25 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.89 (7,237.635 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **10.00 veces** (81,425.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 9.14 veces (74,460.297 metros cuadrados que resulta de restarle a la construcción total de 157,168.557 metros cuadrados, la superficie de estacionamiento techado de 82,708.26 metros cuadrados, esto de conformidad con lo establecido en el punto número 6 del apartado de Uso del Suelo, de los Lineamientos Urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020); **Área Jardinada** de 0.05 (407.125 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.06 (471.25 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.10 (814.25 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.11 (904.865 metros cuadrados).

III.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo a las autorización descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispedo, para el uso de Locales comerciales y de servicio agrupados, requiere de 01-un cajón por cada 20 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 1,060.39 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 53-cincuenta y tres cajones, para el uso de Multifamiliar, requiere de 2.3 cajones por vivienda, y de acuerdo al proyecto presentado cuenta con 159-ciento cincuenta y nueve viviendas, por lo que resultan 366-trescientos sesenta y seis cajones; para el uso de Internado requiere de 01-un cajón por cada 200 metros cuadrados de unidad básica de servicio; para el conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 1,512.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 7-siete cajones; para el uso de Oficinas Administrativas requiere de 01-un cajón por cada 30 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 48,450.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 1,915-mil novecientos quince cajones; para el uso de Hotel requiere de 01-un cajón por cada 3-tres habitaciones, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 160 habitaciones, resultando el requerimiento de 53-cincuenta y tres cajones, por lo que resulta la exigencia de un total de 2,394-dos mil trescientos noventa y cuatro cajones, los cuales resuelve con 2,646-dos mil seiscientos cuarenta y seis cajones, dentro de los inmuebles que nos ocupan, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

IV.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 29-veintinueve de Septiembre del 2015-dos mil quince, se hizo constar que actualmente el uso actual que se le da a los inmuebles que nos ocupan es de Preparatoria, existe construcción, la cual no corresponde ya que del proyecto que se solicita no se están realizando trabajos de construcción.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5893/2015
 EXP. ADM. L-479/2015
 Página 4 de 22

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 157,168.5570 metros cuadrados, conforme al siguiente desglose de áreas:

NIVEL	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
SOTANO 3	7,274.390	7,274.390	Área de estacionamiento para 270-cajones, escaleras y elevadores.
SOTANO 2	7,274.390	7,274.390	Área de estacionamiento para 260-cajones, escaleras y elevadores.
SOTANO 1	7,249.190	7,249.190	Área de estacionamiento para 256-cajones, escaleras y elevadores.
PLANTA BAJA	7,249.190	7,249.190	Área de locales comerciales (04 unidades), Lobby de hotel, Área de estacionamiento para 185 cajones, escaleras y elevadores
nivel 1	5,952.960	5,952.960	Área de estacionamiento para 192-cajones, escaleras y elevadores.
nivel 2	5,952.960	5,952.960	Área de estacionamiento para 192-cajones, escaleras y elevadores.
nivel 3	7,249.190	7,249.190	Área de estacionamiento para 256-cajones, escaleras y elevadores.
nivel 4	7,249.190	7,249.190	Área de locales comerciales (05 unidades), área de estacionamiento para 216 cajones, escaleras y elevadores.
nivel 5	7,227.460	7,227.460	Área de estacionamiento para 212-cajones, escaleras y elevadores.
nivel 6	6,477.570	6,477.570	Área de estacionamiento para 239-cajones, escaleras y elevadores.
nivel 7	7,210.660	7,210.660	Área de estacionamiento para 201-cajones, escaleras y elevadores.
nivel 8	7,151.260	7,151.260	Área de estacionamiento para 167-cajones, cuarto de máquinas, escaleras y elevadores.
nivel 9- PLAZOLETA	2,329.873	2,329.873	Área de lobby y amenidades de departamentos, lobby general y lobby amenidades de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 10- MEZZANINE 1	1,382.030	1,382.030	Área de hotel, escaleras y elevadores.
nivel 11- MEZZANINE 2	1,382.030	1,382.030	Área de hotel, escaleras y elevadores.
nivel 12	1,792.363	1,792.363	Área de hotel, escaleras y elevadores.
nivel 13	1,792.363	1,792.363	Área de hotel, escaleras y elevadores.
nivel 14	1,792.363	1,792.363	Área de hotel, escaleras y elevadores.
nivel 15	1,792.363	1,792.363	Área de hotel, escaleras y elevadores.
nivel 16	1,792.363	1,792.363	Área de hotel, escaleras y elevadores.
nivel 17	1,792.363	1,792.363	Área de hotel, escaleras y elevadores.
nivel 18	1,792.363	1,792.363	Área de hotel y oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 19	1,807.037	1,807.037	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 20	1,519.740	1,519.740	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 21	1,807.037	1,807.037	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 22	1,807.037	1,807.037	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 23	1,807.037	1,807.037	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 24	1,807.037	1,807.037	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 25	1,807.037	1,807.037	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 26	1,807.037	1,807.037	Área de oficinas, escaleras y elevadores.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5893/2015
EXP. ADM. L-479/2015
Página 5 de 22

nivel 27	1,807.037	1,807.037	01 internado, 05 departamentos, escaleras y elevadores	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 28	1,807.037	1,807.037	06 departamentos, escaleras y elevadores	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 29	1,519.740	1,519.740	06 departamentos, escaleras y elevadores	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 30	1,807.037	1,807.037	06 departamentos, escaleras y elevadores	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 31	1,807.037	1,807.037	06 departamentos, escaleras y elevadores	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 32	1,807.037	1,807.037	06 departamentos, escaleras y elevadores	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 33	1,807.037	1,807.037	06 departamentos, escaleras y elevadores	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 34	1,807.037	1,807.037	06 departamentos, escaleras y elevadores	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 35	1,807.037	1,807.037	06 departamentos, escaleras y elevadores	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 36	1,817.487	1,817.487	Área de skylounge para departamentos, escaleras y elevadores.	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 37	1,817.487	1,817.487	04 departamentos, escaleras y elevadores	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 38	1,847.923	1,847.923	04 departamentos, escaleras y elevadores	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 39	1,847.923	1,847.923	04 departamentos, escaleras y elevadores	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 40	1,847.923	1,847.923	04 Pent House PB, escaleras y elevadores	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 41	1,560.625	1,560.625	Pent House PA., escaleras y elevadores	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 42	1,148.473	1,148.473	Azotea	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 43	1,105.473	1,105.473	-	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 44	1,105.473	1,105.473	-	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 45	1,105.473	1,105.473	-	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 46	1,105.473	1,105.473	-	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 47	1,105.473	1,105.473	-	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 48	1,105.473	1,105.473	-	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 49	818.175	818.175	-	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 50	1,105.473	1,105.473	-	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 51	1,105.473	1,105.473	-	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 52	1,105.473	1,105.473	-	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 53	1,105.473	1,105.473	-	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 54	1,105.473	1,105.473	-	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
nivel 55	723.582	723.582	-	Área de oficinas, escaleras y elevadores.
AZOTEA 1	220.602	220.602	-	Azotea 1
AZOTEA 2	54.240	54.240	-	Azotea 2
TOTAL	157,168.557	157,168.557	Área de internado, 159-departamentos, 09-locales comerciales, hotel y oficinas con estacionamiento para 2646-cajones.	

VI.- El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7, 8, 9 y 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, anexa lo siguiente:

- Programa de Demolición, signado por el Director Responsable de la Obra, Ingeniero Civil, con número de cédula profesional 2884984, para ejecutar la demolición total de construcción, en el inmueble que nos

2. Ocupa.
Escrito de fecha 28-veintiocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, signado por el Director Responsable de la Obra, Ingeniero Civil, con número de cédula profesional 2884984, mediante el cual manifiesta su responsabilidad sobre la demolición total de la Construcción existente en el inmueble que nos ocupa.
3. La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., emitió documento de fecha 28-veintiocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número 115-543, mediante el cual señala las medidas de prevención para la demolición total de construcción, en relación inmueble ubicado en la avenida Hidalgo número 2404, entre Cerro de la Silla y Privada Sierra Madre, en la Colonia Obispado, en Monterrey, Nuevo León, identificados con los números de expedientes catastrales 11-252-003, 11-252-004, 11-252-007, 11-252-021, medidas de prevención que deberá implementar al momento de realizar dicha demolición, por lo 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.
4. Póliza número 0502-0044011, expedida por la empresa denominada Seguros Afirme, S.A. de C.V., con vigencia desde las 12:00 horas del día 15-quince de Octubre del año 2015-dos mil quince hasta las 12:00 horas del día 15-quince de Abril del año 2016-dos mil dieciséis, con cobertura para trabajos de demolición, en relación al inmueble que nos ocupa.

VII. - La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número LTA-490/2015 de fecha 21-veintuno de Octubre 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 sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, los cuáles serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

VIII. - 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/592/JULIO/2015 de fecha 27-veintisiete de Octubre 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 a los Estudios de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Dr. e Ingeniero Joel Martínez Martínez, con número de cédula profesional 2962222, por el MC Roberto Lagunas Tamayo, con número de cédula profesional 7713090, por el MC Job Martínez Martínez, con número de cédula profesional 7022627, por el Ingeniero Juan Antonio Mejía Salazar, con número de cédula profesional 2884984, así como conforme al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por la empresa denominada "Geotecnia de Monterrey", S.A., a través del Ingeniero Jorge San Vicente Sanchez, con número de cédula profesional 1114748, presentados por el interesado, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Alick Isaac Amador Martínez, con número de cédula profesional 7525868) 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/730/2015 de fecha 15-quince de Octubre 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 realizado por el Ing. Pablo E. Aneyba López, con cedula profesional número 2014298, 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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5893/2015
EXP. ADM. L-479/2015
Página 7 de 22

cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/G343/2015 de fecha 27-veintisiete de Octubre del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico Geológico, mismo que fue realizado conforme al Plano de proyecto, a los Estudios de Mecánica de Suelos y de Reconocimiento Geológico, elaborados por la empresa denominada "Geotecnia de Monterrey", S.A., a través del Ingeniero Jorge San Vicente Sanchez, con número de cédula profesional 1114748, presentados por el interesado; condicionándolo a garantizar la operacionalidad 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.

IX.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., emitió documento de fecha 30-treinta de Septiembre del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número 115-543, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción para el proyecto de dos torres con oficinas, multifamiliares, locales comerciales y estacionamiento, en relación inmueble ubicado en la avenida Hidalgo número 2404, entre Cerro de la Silla y Privada Sierra Madre, en la Colonia Obispado, en Monterrey, Nuevo León, medidas de prevención que deberá implementar al momento de realizar la construcción del proyecto, por lo 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.

X.- El solicitante acompaña escrito de fecha 21-veintiuno de Septiembre 2015-dos mil quince, dirigido a esta Secretaría, mediante el cual manifiesta y hace constar el compromiso de contar con un Seguro de Responsabilidad Civil, durante el proceso de construcción de la obra (proyecto torre obispado), respecto del inmueble ubicado en la avenida Hidalgo, en la Colonia Obispado, identificados con los números de expedientes catastrales 11-252-003, 11-252-004, 11-252-007 y 11-252-021. 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".

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:

A C U E R D A

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN** (demolición total y obra nueva) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **VIVIENDA MULTIFAMILIAR** (159 unidades tipo departamento), **INTERNADO, HOTEL, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS**, en los inmuebles ubicados en la avenida **HIDALGO** Nos. **2400** y **2420** y avenida **CONSTITUCIÓN** s/h, identificados con los números de expedientes catastrales **11-252-003, 11-252-004, 11-252-007, 11-252-021**, los cuales tienen respectivamente una superficie de 4,436.00 metros cuadrados, de 1,475.48 metros cuadrados, de 1,374.56 metros cuadrados, y de 856.46 metros cuadrados, que en conjunto forman una superficie total de 8,142.50 metros cuadrados, sobre la cual existe una construcción total de 13, 449.15 metros cuadrados por demoler, para realizar una construcción nueva de 157,168.557 metros cuadrados, por construir.

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 15 al 15 de 15), 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 III, 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: ...III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años"; y por lo que al tratarse la presente de una construcción nueva de 157,168.557 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.**
- E. **Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:**
 1. **La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.**
 2. **El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.**
 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 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.**



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5893/2015
EXP. ADM. L-479/2015
Página 9 de 22

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 respetivas 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, 1181 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.
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.

17

8

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 guarniciones 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 profesionalista dará fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . . ". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).**
- G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/592/JULIO/2015 de fecha 27-veintisiete de Octubre 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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5893/2015
EXP. ADM. L-479/2015
Página 11 de 22

- 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 (159 unidades tipo departamento), INTERNADO, HOTEL, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS, en los inmuebles que nos ocupan.**
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico 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 cajones de estacionamiento que indican en el proyecto presentado (requiere 2,394 cajones).**
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.
9. 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/730/2015 de fecha 15-quinque de Octubre 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 realizado por el Ing. Pablo E. Aneyba López, con cedula profesional número 2014298, presentados por los solicitantes, 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 ésta Secretaría.
 - a) Para la Av. Constitución deberá respetar el paramento físico existente.
 - b) Para la Av. Miguel Hidalgo deberá respetar un ancho de 18.00 metros, 9.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia ambos lados.No se prevé la modificación del 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. 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. Se podrá destinar hasta el 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50x4.50 metros como mínimo. 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-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
 4. Los cajones de estacionamiento que se destinarán al Uso Multifamiliar deberán estar completamente independientes a los que se destinarán al resto de los Usos.
Para los cajones destinados al Multifamiliar, cada cajón de estacionamiento deberá estar asignado y señalizado de manera clara mediante marcaje en superficie y/o señalamiento vertical, indicando al número de vivienda que corresponden, con el fin de evitar conflictos entre los residentes y a su vez, proporcionar certeza a los usuarios del nivel de estacionamiento al que deberán dirigirse para encontrar un cajón libre coadyuvando a la funcionalidad del estacionamiento.
 5. De igual forma, los cajones de estacionamiento que se destinarán al Uso de Oficinas deberán estar completamente independientes a los que se destinarán al resto de los Usos. Cada uno de estos cajones de estacionamiento deberá estar asignado y señalizado de manera clara mediante marcaje en superficie y/o señalamiento vertical, indicando al Despacho u Oficina a que corresponden.
 6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
 7. Tal y como se indica en el proyecto, se deberá habilitar a lo largo de la colindancia por la Avenida Hidalgo un carril de 3.00 metros de ancho que tenga la función de carril de desaceleración y de carril de aceleración a la vez, habilitando una banqueta de 3.00 metros de ancho como mínimo colindante a dicho carril, la cual deberá ser para uso público como una continuación de la banqueta existente en dicha Vialidad.

Para la Av. Constitución se deberá habilitar a lo largo de ésta colindancia, un carril de 6.00 metros de ancho como mínimo que tenga la función de carril de desaceleración y de carril de aceleración a la vez. Se deberá respetar la banqueta existente señalizando en las entradas y salidas vehiculares sobre la superficie de rodamiento el paso peatonal.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5893/2015
EXP. ADM. L-479/2015
Página 13 de 22

8. Las banquetas colindantes deberán contar con rampas de accesibilidad para personas discapacitadas. Para el caso de cajones de estacionamiento dispuestos sobre rampas como las presenta el proyecto, se deberá respetar una pendiente máxima del 6% de acuerdo al Artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
9. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90º con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
10. Debido a que las rampas vehiculares tienen doble sentido de circulación, deberá quedar bien representado la separación de los sentidos de circulación en estos puntos, además de considerar la colocación de espejos convexos con el fin de prevenir posibles accidentes entre vehículos que hagan uso simultáneo de las rampas en diferente dirección.
11. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de la rampa, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
12. Los accesos vehiculares de entrada y salida a las zonas de estacionamiento que presenta el proyecto deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos como postes ó árboles colindantes a los accesos al estacionamiento que dificulten la entrada y salida a los usuarios. El Proyecto presentado a revisión no contempla la instalación de barreras para el control de acceso. En caso de tener intención de instalarlas, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
13. *ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.*
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.
14. Deberá proporcionar una adecuada iluminación al estacionamiento. Será responsabilidad de los propietarios del Desarrollo el cuidar que esta obligación sea cumplida.
15. Con respecto a los vehículos de carga de proveedores, queda prohibido realizar maniobras de carga y descarga obstaculizando la circulación de vehículos y peatones de Acuerdo al Artículo 9 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey. Por lo anterior, deberán programar los horarios de los suministros de manera que estos se realicen siempre al interior, sin obstaculizar predios ajenos y la vía pública.
- De conformidad con el Artículo 52 de Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en ningún caso se permitirá resolver entradas vehiculares desde la vía pública, de reversa.
16. 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.

[Handwritten signature]
2012
SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO Y
ECOLOGÍA

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

17. Deberá realizar los trámites respectivos para el tránsito de vehículos de carga antes de iniciar la etapa de excavación y construcción ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad antes de iniciar construcción alguna.
 18. El Desarrollador queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
 19. Los propietarios y los responsables del Desarrollo quedan obligados a presentar la propuesta de adecuaciones viales y señalamiento vial conforme a lo indicado en el Estudio de Impacto Vial ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad a fin de ser evaluadas. Es importante aclarar que los costos de los señalamientos, adecuaciones viales necesarias y en su caso semaforización deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso el señalamiento vial necesario, las adecuaciones viales, para el correcto funcionamiento vial de la zona.
 20. El propietario deberá llevar a cabo las obras relativas al acceso de acuerdo a la geometría y especificaciones señaladas por dicha dirección, incluyendo el señalamiento vial y dispositivos autorizados antes de entrar en operación el Desarrollo.
 20. El propietario o propietarios del nuevo desarrollo quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias en una forma proporcional, que en su momento se requiera (por parte de las autoridades municipales o estatales) para llevar a cabo las obras o adecuaciones viales en la zona de influencia.
- J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-490/2015 de fecha 21-veintuno de Octubre 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 construcción.-**
1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
 2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
 3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
 4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
 5. 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.
 6. 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.
 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5893/2015
EXP. ADM. L-479/2015
Página 15 de 22

9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
10. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
11. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
12. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
13. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
14. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición y construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/?p=sima> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
15. Deberá de colocar mamparas o tapias 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.
16. 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.-

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

Energía, deberá implementar sistemas para el ahorro de energía eléctrica como el uso de focos ahorradores e instalación de sistemas fotovoltaicos, además de establecer el uso de calentadores solares para la reducción del consumo de gas.
 Agua, deberá privilegiar la captación y/o infiltración de aguas pluviales, el tratamiento y el reciclaje de aguas residuales y el ahorro de agua potable (utilizando dispositivos en lavabos, regaderas y tanques ahorradores en las tazas).
 Residuos sólidos, deberá implementar un plan de manejo para promover la prevención de la generación y la valorización de los residuos a través de medidas que reduzcan el costo de su administración y sean ambiental, tecnológica, y socialmente eficientes, además, contar con una infraestructura adecuada para el almacenamiento temporal, señalamientos apropiados, mobiliario para el almacenamiento temporal, realizar separación de los residuos valorizables y disposición adecuada.
 Área verde, deberá proveer áreas verdes diseñadas para proporcionar confort y proporcionar la interacción social de acuerdo al género del edificio.

Generales

17. Cuenta con ingreso de estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado por lo que deberá presentar copia del resolutivo una vez obtenida por parte de la Secretaría.
18. Una vez obtenido el resolutivo, deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en este.
19. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Proyecto Torre Obispado"**.
20. En caso de aplicar, deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes un estudio Hidráulico para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas

al respecto, tomando en cuenta que escurrimientos externos pueden tener sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.

21. En caso de pretender utilizar sustancias (s) contenidas (s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas, en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia ante esta dependencia.
22. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

23. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas) y para zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
24. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
25. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

26. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
27. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
28. 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.
29. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
30. 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

31. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
32. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
33. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
34. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieren ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

35. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
36. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5893/2015
EXP. ADM. L-479/2015
Página 17 de 22

- 37. 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.
- 38. Los residuos orgánicos generados en el restaurante no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.

- 39. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 40. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 41. Cuenta con arbolado existente en el predio y en caso de que este interfiera con el proyecto, deberá solicitar el trámite correspondiente ante esta dependencia, es prohibido la poda, derribo o trasplante sin el permiso correspondiente, de lo contrario se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

- 42. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 09-nueve 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 Artículo 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 965-novecientos sesenta y cinco árboles), y debido a que los cajones estarán bajo techo, deberá reponerlos a vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición de mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Artículo 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

- 43. En caso de contar con el permiso de los anuncios panorámicos tipo "c" ubicados al frente del predio, deberá presentar copia del refrendo 2015, de lo contrario deberá regularizarlos y si se van a retirar, informar mediante oficio ante esta dependencia.

- 44. 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/G343/2015 de fecha 27-veintisiete de Octubre del 2015-dos mil quince, mediante el cual la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, emitió un Dictamen Técnico Geológico, el cual fue realizado conforme al Plano de proyecto, a los Estudios de Mecánica de Suelos y de Reconocimiento Geológico, elaborados por la empresa denominada "Geotecnia de Monterrey", S.A., a través del Ingeniero Jorge San Vicente Sanchez, con número de cédula profesional 1114748, 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:**

Con base en los planos y los Estudios presentados se desglosan las siguientes obligaciones:

- o El proyecto consiste en la construcción de 2 torres de 56 y 52 niveles cada uno, que incluyen Planta Baja y 6 niveles sótano, con un área total de construcción de 163,751.72m².
- o Para la nivelación del terreno se contemplan cortes de hasta 19.4m de altura máxima.
- o Con base en 5 sondeos exploratorios hasta una profundidad de 35.00m, se determinó la estratigrafía la cual se describe de la siguiente manera:
 - Superficialmente y hasta una profundidad de 2.00m se detectó un relleno conformado por arcilla café con puntos de carbonatos y gravas aisladas. Bajo este material se tiene una arcilla calichosa café claro con gravas de caliche de consistencia dura a muy dura, con espesores variables que van desde 1.00 hasta 6.00m de profundidad, con resistencia a la penetración estándar N_{spt}=15

- a >30 golpes. A este material le subyace un limo arenoso café con carbonatos y gravas aisladas con espesores de 2.00 hasta 12.00m de profundidad, de consistencia dura a muy dura. Nspt=15 a >30 golpes. Bajo este material se encontró la lutita alterada verde olivo y café pardo hasta una profundidad de 30.00m, con óxidos a más de 15.00m; de mala a muy buena calidad, con fracturas diagonales de 60°, con RQD dentro del rango de 16% al 95%. Su resistencia a la compresión simple es de 114 kg/cm² a 300kg/cm². Subyaciendo a este material se encontró la lutita gris hasta la profundidad máxima explorada, en el sondeo 3 y 5, de buena calidad; con RQD =81-96% y resistencia a la compresión simple $qu = 254$ a 311kg/cm².
- o El Nivel freático se detectó a 10.00m (sondeo 2) y a 14.5m (sondeo 4).
 - o Las propuestas de cimentación consisten en lo siguiente:
 - Zapatas continuas o zapatas aisladas desplantadas a una profundidad de 2.50m, empotrándose por lo menos en el estrato de la Roca, que se encuentra a partir de 8.00 a 12.00m, diseñadas con una capacidad de carga admisible de 10.4kg/cm² para un factor de seguridad de 3.
 - o Fisiográficamente el área de estudio se encuentra dentro de la Provincia de la Sierra Madre Oriental, la cual está formada por pliegues y cabalgaduras recostados hacia el Golfo de México y forman elevaciones alargadas orientadas en general al NW; Sin embargo en la región de Monterrey los pliegues giran hacia el poniente formando una gran curva que se explica por la presencia de un cuerpo continental en forma de isla o península de edad anterior, sobre el cual chocaron las unidades sedimentarias mesozoicas, dando lugar a una inflexión en los plegamientos, al representar este cuerpo continental una barrera que no pudieron rebasar los pliegues; así al norte de la curva, los elementos montañosos se vuelven más espaciados y los pliegues menos apretados, y hacia el este las alturas disminuyen gradualmente hasta formar una importante planicie costera.
 - o Geológicamente el área de estudio se localiza en la falda SW del Cerro del Obispado, caracterizada por la presencia de la roca lutita.
 - o El predio en estudio no está señalado como zona de riesgo dentro del Atlas de Riesgo geológico del municipio de Monterrey, N.L.
 - o Es aceptable la cimentación apoyada sobre la roca.
 - o No se encontró indicio alguno que impidiera la construcción del proyecto.
 - o Para el Análisis de Estabilidad se empleó el programa *SLIDE* que analiza el sistema en 2D evaluando el factor de seguridad de falla circulares y no circulares, usando métodos de equilibrio límite vertical.
 - o Se revisó la geometría del talud propuesto, para definir el Factor de Seguridad tanto a falla general como local.
 - o Posteriormente se involucró un sistema de anclaje en el Muro, obteniendo el Factor de Seguridad del sistema y definiendo así la participación de aquellas.
 - o Talud de la Av. Hidalgo:
 - Talud vertical con falla general: se estudió el talud de 23m de altura, en forma vertical y una sobrecarga de 5KN/m². El factor de seguridad obtenido para la falla general circular es FS=1.3, inferior al 1.5/2.0 recomendable para condición de corto plazo.
 - Talud vertical con anclaje: se propuso una distribución de 7 líneas de anclas con cargas de 60ton las primeras cuatro y 50ton las siguientes, espaciadas a 2.5m entre sí. El factor de seguridad obtenido es de 1.6, ligeramente mayor al mínimo aceptable.
 - o Talud de la Av. Constitución:



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUJE 5893/2015
EXP. ADM. L-479/2015
Página 19 de 22

- Talud vertical con falla general: se estudió el talud de 11m de altura, en forma vertical y una sobrecarga de 5kN/m². El factor de seguridad obtenido para la Falla general circular es FS=2.0, igual al 1.5/2.0 mínimo recomendable para condición de corto plazo.
- o El Procedimiento de excavación y estabilización consiste en:
 1. Excavación a nivel de la Primera línea de anclas, dejando una berma de ancho suficiente para alojar el equipo de barrenación. Aplicación de una capa primaria de concreto lanzado.
 2. Perforación e instalación de la 1er. línea de anclas; inyección a una presión P=5kg/cm², y construcción de Diamantes.
 3. Aplicación de una capa de concreto lanzado e=8cm, y 2 mallas electrosoldadas 6x6/10-10. Tensado de anclas con una carga de 60 ton.
 4. Excavación de la berma hasta el nivel de la 2ª línea de anclas. Aplicación de una capa primaria de concreto lanzado.
 5. Perforación e instalación de la 2da. Línea de anclas; inyección a una presión P=5kg/cm², y construcción de diamantes.
 6. Aplicación de una capa de concreto lanzado e=8cm, y 2 mallas electrosoldadas de 6x6/10-10. Tensado de anclas con una carga de 60 ton.
 7. Repetición del proceso.
 8. Alternativa de excavación para el caso de tener problemas de estabilización del material de relleno.
 - o Se deberán instalar drenes en todos los taludes.
 - o El sistema no contempla carga puntual de cimentaciones en la corona, estas se deberán estudiar cómo caso especial, en caso de tenerse.
 - o Las alternativas al sistema de estabilización propuesto, son:
 - o Muro de pilas, colocando pilas profundas, con el complemento de muros curvos entre pila y pila, para un trabajo estructural como arco.
 - o Muro de Milán, se puede definir como una pared tablaestaca de concreto reforzado, conformada en el subsuelo. Su función principal es la de servir como elemento de sostenimiento temporal de zanjas longitudinalmente abiertas en la masa de suelos. Los muros se pueden anclar o apuntalar. Requiere de una almeja hidráulica para excavaciones oblongas.

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

- El proyecto debe 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.
- Se deberá contar con un sistema de monitoreo topográfico instalado en la corona de los taludes y en los edificios contiguos. El sistema deberá consistir en línea de colimación y puntos de control.
- Se deberá contar con un Programa de estabilidad de taludes, la duración de los mismos, la acreditación de la supervisión geotécnica y de la bitácora de obra con memoria fotográfica para que la supervisión geotécnica garantice que los trabajos y metodologías desarrollados fueron correctos y

- seguros para la obra; lo anterior deberá estar disponible en el lugar de la obra, para el caso de que esta Secretaría tenga la necesidad de consultarlo y/o requerir dichos documentos.
- Determinar las medidas preventivas para evitar dejar sin confinamiento cualquier zona de cimentación en la cercanía a las vecindades, estableciendo tiempos mínimos de exposición de taludes de corte que garanticen el menor efecto por intemperismo a las excavaciones abiertas; de acuerdo a los requerimientos y métodos recomendados, incluidos en el estudio Geotécnico presentado.
- Lo anterior con la finalidad de lograr su adecuada ejecución. En caso de existir incertidumbre en cuanto a la calidad de los materiales de sustentación, presencia de nivel freático, deberá evaluarse su condición antes de ejecutar las subestructuras. Deberá de respaldarse con la supervisión de un laboratorio de Mecánica de Suelos.
- El nivel del desplante de las cimentaciones deberá estar dentro del estrato de roca sana.
- Para el corte que se realice en el estrato de roca sedimentaria en donde la estabilidad de corte depende de los planos de fallas, fracturas y discontinuidades de la roca, se deberán levantar los datos estructurales del macizo rocoso, para lo cual se necesita realizar un corte de cuando menos 1.0 m en el estrato de roca lutita gris verdosa; con este levantamiento se podrá definir la posición de las cuñas críticas que al quedar descalzadas tengan riesgo de deslizarse, con lo cual se podrá definir la cantidad, distribución y fuerza a aplicar para las anclas instaladas en el estrato de roca.
- Todas las excavaciones, rellenos, desplante de cimentación y pruebas de compactación, deberán ser inspeccionadas bajo la dirección y supervisión de un Ingeniero Geotécnico registrado a cargo del propietario; todos los suelos, equipos y procedimientos deberán ser aprobados por el Ingeniero Geotécnico antes de la ejecución de los trabajos.
- Todos los rellenos bajo firme deberán ser compactados al 95% determinado por la prueba Proctor, y procedimiento establecido por el Laboratorio de Mecánica de Suelos.
- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
- Todas las tuberías que transporten algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
- Deberá garantizarse un adecuado sistema de drenaje para el control de escurrimientos superficiales alrededor del desplante de la edificación, con el fin de evitar cualquier riesgo de estancamiento, acumulación e infiltración de humedad excesiva y/o erosión por socavación por escurrimiento sobre los taludes de corte, según sea el caso. Lo anterior con el fin de no vulnerar las condiciones de capacidad limitada de estabilidad del suelo de sustentación, bajo condición desfavorable de exposición.
- Se deberán considerar condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en las partes superiores de los cortes, drenaje inadecuado del predio y agua subterránea.
- En los taludes cercanos a las zonas de cimentación somera de las construcciones vecinas, se recomienda hacer un levantamiento de campo que permita definir su ubicación en planta y profundidad, para determinar el efecto en la estabilidad de las paredes de la excavación y proponer soluciones adecuadas para mantenerlas seguras, sin afectación.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5893/2015
EXP. ADM. L-479/2015
Página 21 de 22

- Considerar las sobrecargas inducidas por los vehículos en las calles adyacentes en los taludes de corte para evitar derrumbes y asegurar su estabilidad.
- Cualquiera que sea el mecanismo de estabilidad de taludes y método constructivo adoptado para cumplir con tal propósito, es importante establecer que los alcances, proyección y expectativas de construcción hasta lograr su adecuada culminación, quedan bajo total y absoluta responsabilidad del propietario, director responsable de obra y sus asesores profesionales involucrados.
- El Análisis de Estabilidad de Taludes propone entre otros, un mecanismo de contención a base de anclaje, por lo que en caso de que estas superen el límite de propiedad, invadiendo espacio en el subsuelo de vialidades y propiedad privada, se deberá de contar con la anuencia de los propietarios de los predios vecinos y con base en el Artículo 134, Capítulo X de la Ocupación de las Vías Públicas del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. determina que se requiere autorización expresa de la Secretaría de Servicios Públicos para realizar en la vía pública la ocupación parcial o total del subsuelo, construcciones, instalaciones, modificaciones, así como para depositar o colocar en ella materiales u objetos entre otras cosas.
- De acuerdo a lo anterior, 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 no obtener los permisos pertinentes, deberá presentar nuevas propuestas de estabilidad de taludes; quedando imposibilitado de utilizar sistema de anclaje como método de contención de los taludes perimetrales.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones dadas por los estudios presentados.

L. Deberá cumplir las medidas de prevención y recomendaciones para el diseño y construcción, señaladas en el documento de fecha 30-treinta de Septiembre del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número 115-124, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., en relación al proyecto de dos torres con oficinas, multifamiliares, locales comerciales y estacionamiento, a realizarse en el predio ubicado en la avenida Constituyentes de Nuevo León, en la Colonia Industrias del Vidrio, en Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 10-476-018, las cuales deberá implementar al momento de realizar la construcción del proyecto, por lo 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.

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

CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5893/2015
EXP. ADM. L-479/2015
Página 22 de 22

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 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.

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

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 apercebimiento 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 interposita 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. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

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

ALB / MBV / gim
Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que llámarse
30 30 del mes de Agosto del 2015.
El C. NOTIFICADOR Verónica Martínez
NOMBRE Verónica Martínez
FRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 22222

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE [Firma]
FRMA [Firma]