



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5885/2015
EXP. ADM. L-095/2015
Página 1 de 25

INSTRUCTIVO

APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA INSTITUCION DENOMINADA "INVERSIONES INMOBILIARIAS VERTICAL LIVING", SOCIEDAD ANÓNIMA, PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE DOMICILIO: AVENIDA GOMEZ MORIN No. 1101-306, COLONIA CARRIZALEJO, SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L. PRESENTE.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitres días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-095/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 18-dieciocho de Marzo del 2015-dos mil quince, por el C. Benjamín Díaz Villareal, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "INVERSIONES INMOBILIARIAS VERTICAL LIVING", SOCIEDAD ANÓNIMA, PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, quien es Fideicomitente-Fideicomisario "C", dentro del Fideicomiso número 85100040, respecto de los predios ubicados en la Calle **ALDAMA** (sur) sin número entre las calles de Melchor Ocampo y Miguel Hidalgo, en la Zona Centro, identificados con los números de expedientes catastrales **02-095-014** y **02-095-015**, y arrendataria del inmueble ubicado en la calle **ALDAMA** (sur) número **932**, identificado con el número de expediente catastral **02-095-008**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO**, de **USO DE EDIFICACION** (regularización y ampliación) y de **CONSTRUCCION** (regularización y ampliación) para **VIVIENDA MULTIFAMILIAR** (112 unidades tipo departamento), **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** (5-cinco) y **OFICINAS ADMINISTRATIVAS** (1), en-los predios antes citados, donde el lote 014, tiene una superficie de 843.65 metros cuadrados, el lote 015 una superficie de 843.72 metros cuadrados, y el lote 008 una superficie de 500.89 metros cuadrados, y conjuntamente forman una superficie de 2,188.26 metros cuadrados, a la cual se le pretenden aplicar los beneficios de la zona de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), para el proyecto que nos ocupa; superficie sobre la cual existe una construcción de 300.20 metros cuadrados, los cuales solicita por regularizar, y pretende realizar una ampliación de 17,911.99 metros cuadrados, para generar una construcción total de 18,212.19 metros cuadrados; para lo cual acompaña la siguiente documentación:

Escritura Pública número 21,563-veintiun mil quinientos sesenta y tres, de fecha 19-diecinove de Junio del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Treviño Manrique, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 97-noventa y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual la sociedad denominada "Inmobiliaria Nader", S.A. de C.V., adquiere los predios identificados con los números de expedientes catastrales 02-095-014 y 02-095-015.

Escritura Pública número 15,990-quince mil novecientos noventa, de fecha 11-once de Diciembre del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Luis Carlos Guerra Aguiñaga, Notario Público Suplente,

2015 - 2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Palacio Municipal de Monterrey

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

alcaldesa@monterrey.gob.mx

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUJE 5885/2015
EXP. ADM. L-095/2015
Página 2 de 25

en funciones adscrito a la Notaría Pública número 147, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual dentro del Fideicomiso número 85100040, se transmitió en propiedad a favor de la Fiduciaria, la propiedad de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 02-095-014 y 02-095-015, a favor de la Institución denominada "Banco Regional de Monterrey, Sociedad anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero".

Escritura Pública número 16,959-dieciseis mil novecientos cincuenta y nueve, de fecha 4-cuatro de Febrero del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Luis Carlos Guerra Aguiñaga, Notario Público Suplente, en funciones adscrito a la Notaría Pública número 147, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual contiene el Otorgamiento de un Poder Especial para Actos de Administración, que otorga la Institución denominada "Banco Regional de Monterrey, Sociedad anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero", a favor de diversas personas, entre ellas el señor Fernando Antonio Lazos Zenteno.

Escritura Pública número 3,894-tres mil ochocientos noventa y cuatro, de fecha 19-diecinueve de Mayo de 1975-mil novecientos setenta y cinco, pasada ante la fe de la Licenciada Nydia Irma Fabregat, Titular de la Notaría Pública número 36-treinta y seis, Notario asociado con el Licenciado José Luis García Fabregat, Titular de la Notaría Pública número 59-cincuenta y nueve, actuando en mis protocolos, ambos con ejercicio en este municipio; mediante la cual se constituye la sociedad denominada "Izamco", S.A., y acredita la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral 02-095-008, a su favor.

Escritura Pública número 8,712-ocho mil setecientos doce, de fecha 27-veintisiete de Agosto de 1993-mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado Abelardo Benito Rodríguez de León, Titular de la Notaría Pública número 13-trece, con ejercicio en este Municipio; mediante la cual la sociedad denominada "Izamco", S.A., cambia el Régimen de sociedad anónima a sociedad anónima de capital variable.

Escritura Pública número 5,548-cinco mil quinientos cuarenta y ocho, de fecha 2-dos de Octubre de 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta ciudad; la cual contiene una Protocolización de un Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "Izamco", S.A. de C.V., donde se acordaron diversos asuntos, entre ellos el otorgamiento de poderes generales a favor del señor Juan Federico García Iza.

Contrato de Arrendamiento de fecha 31-treinta y uno de Julio del 2015-dos mil quince, celebrado entre "Izamco", S.A. de C.V., como arrendadora y la "Inversiones Inmobiliarias Vertical Living", S.A.P.I. de C.V., arrendataria, el cual fue ratificado en su contenido ante la fe del Licenciado Luis Carlos Guerra Aguiñaga, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaría Pública número 147-ciento cuarenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, tomando nota en el libro de actas fuera de protocolo, bajo el número 23,541/2015 de fecha 31-treinta y uno de Julio del 2015-dos mil quince; este en relación al inmueble ubicado en la calle Aldama número 932 Sur, Monterrey, Nuevo León (identificado con el número de expediente catastral 02-095-008)



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5885/2015
EXP. ADM. L-095/2015
Página 3 de 25

Escritura Pública número 13,251-trece mil doscientos cincuenta y uno, de fecha 8-ocho de Agosto del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Luis Carlos Guerra Aguiñaga, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaría Pública número 147-ciento cuarenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; mediante la cual se constituye la sociedad denominada "Inversiones Inmobiliarias Vertical Living", S.A.P.I. de C.V.

Escritura Pública número 18,149-dieciocho mil ciento cuarenta y nueve, de fecha 7-siete de Abril del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Luis Carlos Guerra Aguiñaga, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaría Pública número 147-ciento cuarenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; la cual contiene una protocolización de un Acta de asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "Inversiones Inmobiliarias Vertical Living", S.A.P.I. de C.V., mediante la cual se acordaron varios asuntos, entre ellos el designar al señor Benjamín Díaz Villareal, como Secretario del Consejo de Administración, otorgando diversas facultades, entre ellas para Poderes Generales para Actos de Administración y de Dominio.

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, 137 Fracciones I y II, 191 fracciones III y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracción I a VI, 284, 285, 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, 4 fracción LXXVIII, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso d); 11, 12 fracciones I, II y III, 13, 14 fracción I punto 1.1, fracción II punto 2.3 y fracción III punto 3.9, 15 fracciones I y II, 16, 19 fracciones I, II, III y IV, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 59, 73 fracciones I a la VIII, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracción II, 5 fracciones I a XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracciones II y IX, 20, 22, 23, 26 fracción II, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 94, 95, 96 y 125 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.- En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 vigente, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el referido Plan, los predios antes citados se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO**

2012 - 2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

Palacio Municipal de Monterrey

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

www.monterrey.gob.mx

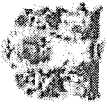
alcaldesa@monterrey.gob.mx

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5885/2015
EXP. ADM. L-095/2015
Página 4 de 25

URBANO CENTRO, en una zona indicada como **HC-HABITACIONAL CON COMERCIO**, donde el uso solicitado para **1.1.2 VIVIENDA MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote)**, se considera como **PERMITIDO**, y los usos solicitados de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS** (los puntos **2.1 Tienda de productos Básicos**, **2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas**, **2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías**; **2.2 Tiendas de Especialidades**, **2.2.1 Accesorios y Regalos**, **2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)**, **2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos**, **2.2.4 Artículos deportivos**, **2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio**, **2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos**, **2.2.7 Dulcerías**, **2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas**, **2.2.9 Flores y Arreglos florales**, **2.2.10 Joyerías y Relojerías**, **2.2.11 Juguetes y Bicycletas**, **2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías**, **2.2.13 Marcos y molduras**; **Espejos y lunas**, **2.2.14 Mercerías**, **2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales**; **Venta de películas y videojuegos**, **2.2.16 Ópticas**, **2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios**; **Calzado**; **Telas, Alfombras, Cortinas**, **2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores**; **Cigarros y puros**, **2.2.19 Venta de agua purificada**, **2.2.20 Viveros**; **2.3.4 Tiendas de conveniencia**; **3.1 Servicios Personales**, **3.1.1 Agencias de viajes**, **3.1.2 Alquiler de ropa**, **3.1.5 Cerrajerías**, **3.1.6 Cibercafé**, **3.1.7 Sanitarios Públicos**, **3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones**, **3.1.9 Estudios fotográfico**, **3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías**, **3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza**, **3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos**, **3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura**; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías**; **3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas**, **3.4.7 Taquerías**, **3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos**; **3.9 Administración Privada**, **3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios Financieros**, **3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendaderas y Afianzadoras**, **3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías**, **3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas**; **3.15.3 Clínicas y Hospitales**; **3.17.4 Salones de Corte y Estética**; **3.18.10 Centros de Educación a Distancia**, y de **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se consideran como **CONDICIONADOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son 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 aquél uso o destino de mayor porcentaje, y **II.- CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.."

III.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I Predominancia**. En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en



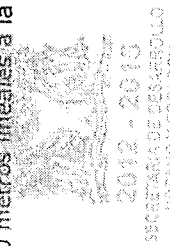
DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5885/2015
EXP. ADM. L-095/2015
Página 5 de 25

ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cinuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZI), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”

IV.- Que atendiendo a que los usos de locales comerciales y de servicio agrupados y de oficinas administrativas, conforme al Plan en cita, son considerados condicionados, por encontrarse en una zona indicada como CMI-Corredor Mediano Impacto, por tanto, le serán aplicables únicamente los Requerimientos II, III y IV, que señala el artículo 19 del citado reglamento, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio LTA-212/2015, de fecha 5-cinco de Junio del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DT/V/406/2015, de fecha 23-veintitres de Junio del 2015-dos mil quince, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió Dictamen con número de oficio DPC/933/15-M de fecha 15-quince de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente número PC/1597/12/15, Tarjeta Folio número 566/15-M, mediante el cual señala los lineamientos en materia de protección civil, los lineamientos en materia de protección civil a implementar durante su operación, así como las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, relativo al proyecto solicitado de Ferrería y dos Locales Comerciales, en el inmueble que nos ocupa.

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 24-cuatro de Abril del 2015-dos mil quince, se hace constar que los lotes 14 y 15 se encuentran baldíos y en el lote 08 cuenta con una construcción con uso de oficinas; que los predios que nos ocupa se encuentra en un radio de 580.00 metros lineales a la estación del metro más cercana (Fundadores).



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

alcaldesa@monterrey.gob.mx

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5885/2015
 EXP. ADM. L-095/2015
 Página 6 de 25

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 18,212.19 metros cuadrados, conforme al siguiente desglose de áreas:

	(m2) por Construir	(m2) por Regularizar	Total (m2)	Distribución
Nivel 1 (PB)	1,338.34	300.20	1,338.34	Locales Comerciales (05-cinco unidades con baño), Lobby, Lavandería, Administración, Salón de Eventos y Oficinas Administrativas, Elevador y escalera con estacionamiento techado con capacidad 19 cajones
Nivel 2	1,319.84	0.00	1,319.84	Estacionamiento techado con capacidad 34 cajones.
Nivel 3	1,319.84	0.00	1,319.84	Estacionamiento techado con capacidad 34 cajones.
Nivel 4	1,319.84	0.00	1,319.84	Estacionamiento techado con capacidad 34 cajones.
Nivel 5	1,319.84	0.00	1,319.84	Estacionamiento techado con capacidad 34 cajones.
Nivel 6	823.56	0.00	823.56	Estacionamiento techado con capacidad 36 cajones.
Nivel 7	709.33	0.00	709.33	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 8	713.21	0.00	713.21	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 9	709.33	0.00	709.33	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 10	713.29	0.00	713.29	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 11	709.33	0.00	761.49	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 12	709.22	0.00	709.22	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 13				
Nivel 14 (Originalmente es el 13)	717.48	0.00	717.48	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 15	709.23	0.00	709.23	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 16	709.33	0.00	709.33	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 17	716.97	0.00	716.97	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 18	709.03	0.00	709.03	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 19	712.91	0.00	712.91	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 20	709.03	0.00	709.03	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5885/2015
EXP. ADM. L-095/2015
Página 7 de 25

Nivel 21	694.99	0.00	694.99	cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera. 08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 22	498.02	0.00	498.02	Gimnasio interior, exterior, Sala proyección, Asadores sin techar.
Azotea	30.03	0.00	30.03	Elevador y escalera.
Total	17,911.99	300.20	18,212.19	Total 22-niveles con Multifamiliar 112 viviendas, Oficinas Administrativas y Locales Comerciales 05-unidades).

VII.- Que la zona de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), se define de acuerdo al artículo 4 fracción LXXVIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey como sigue: *Corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500-quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovia, medidos desde el eje de la vía. En esta zona se prevén políticas de densificación.*

Así mismo de acuerdo al artículo 73 fracción I y último párrafo del reglamento citado; el cual señala lo siguiente: **ARTÍCULO 73.** *Los predios que cuenten con una superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente: I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres"...*
Las anteriores estrategias de densificación también podrán ser aplicadas a predios e inmuebles que se ubiquen en un radio de 800.00 metros de distancia de las estaciones del Metro.

De acuerdo a lo anterior, el presente proyecto se conforma una superficie total 2,188.26 metros cuadrados, cuenta con una edificación con comercio y servicios en uno de los primeros niveles (planta baja), y uso habitacional en los niveles superiores, además de que se encuentra en un radio de 580.00 metros lineales de una Estación del Metro (Fundadores), de acuerdo al acta de inspección de fecha 24-cuatro de Abril del 2015-dos mil quince, realizada por personal adscrito a esta Secretaría; por lo anterior resultan aplicables los beneficios y estrategias de densificación del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al estar dentro de la citada zona (DOT), por lo que para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres.

En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro, para el uso de Vivienda Multifamiliar, requiere 1 cajón por vivienda, donde conforme al análisis del proyecto presentado cuenta con 112-ciento doce viviendas, resultando el requerimiento de 112- ciento doce cajones, para el uso de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, requiere de 1 cajón por cada 30 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado cuenta con 482.92 metros cuadrados, resultando el requerimiento de 16-dieciséis cajones, para el uso de oficinas Administrativas, requiere de 1 cajón por cada 45 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado cuenta con 84.00 metros cuadrados, resultando el requerimiento de 2-dos cajones; de lo anterior resulta la exigencia de un total de 130-ciento treinta cajones de estacionamiento, sin embargo de acuerdo a lo referido en el citado artículo 73, se disminuye el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%; resultando la exigencia de un total de 65-cinco y cinco cajones de

2012 - 2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

alcaldesa@monterrey.gob.mx

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5885/2015
EXP. ADM. L-095/2015
Página 8 de 25

estacionamiento; los cuales resuelve con 191-ciento noventa y un cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite.

VIII.- Los interesados acompañan oficio número 1473/SPMARN-IA/15 de fecha 29-veintinueve de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, a través de la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, mediante el cual autorizó en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO, consistente en la construcción de un edificio de vivienda vertical de 21-veintiun niveles con 14-catorce niveles de departamentos, 1-un nivel de amenidades, 5-cinco niveles de estacionamiento y 1-una planta baja con lobby, área comercial y estacionamiento, en un predio ubicado en la calle Aldama entre Miguel Hidalgo y Melchor Ocampo, en la zona Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, condicionado a cumplir con las medidas de prevención y mitigación descritas en la Manifestación de Impacto ambiental, Modalidad General, así como con los términos y condiciones descritos en la citada autorización; **por lo que en caso de que existan por cumplir lineamientos y/u obligaciones impuestas en materia ambiental, es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante.**

IX.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número LTA-498/2015 de fecha 19-diecinove 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, lo anterior considerando el Resolutivo con número de oficio 1473/SPMARN-IA/15 de fecha 29-veintinueve de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, a través de la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales.

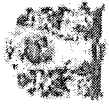
X.- Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., se emitieron los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos y estudios anexados por el solicitante; siendo los siguientes:

Mediante oficio número DT/E/485/AGOSTO/2015 de fecha 14-catorce 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, signados por el Ingeniero José Guadalupe Moreno García, con cédula profesional número 550528; así como conforme al Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por la empresa denominada "Estudios Especializados de Mecánica de Suelos", S.A. de C.V., a través del Ingeniero Luis Armando Jimenez Rodríguez, con cédula profesional número 1825655; anexados por los solicitantes, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto Angel González Loya, con cédula profesional número 1521044) 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/611/2015, de fecha 9-nueve de Septiembre del 2015-dos mil catorce, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen en materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información, Plano de Proyecto y estudio de impacto vial realizado por el Ingeniero Sergio Joel Vargas Torres, con cédula profesional número 83364, presentados por los solicitantes,

1992 - 2015

SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5885/2015
EXP. ADM. L-095/2015
Página 9 de 25

concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio No. DT/G307/2015 de fecha 22-veintidos de Octubre del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Plano de proyecto, al Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por la empresa denominada "Estudios Especializados de Mecánica de Suelos", S.A. de C.V., a través del Ingeniero Luis Armando Jimenez Rodríguez, con cedula profesional número 1825655, así como conforme al Estudio Geológico realizado por el Ingeniero Juan Enrique Valdés Vigil, con cedula profesional número 8460104, presentados por los solicitantes; 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.

Mediante oficio No. DT/H 129/2015 de fecha 30-treinta de Abril del 2015-dos mil quince, la Dirección 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 y Plano de proyecto, presentados por el solicitante; 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.

XI.- El interesado anexa Alineamiento Vial de fecha 17-diecisiete de Agosto del 2015-dos mil quince, emitida por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto de los predios ubicados en la Calle Aldama sin número entre las calles de Melchor Ocampo y Miguel Hidalgo, en la Zona Centro, identificados con los números de expedientes catastrales 02-095-014 y 02-095-015, en el cual señala que en los estudios de vialidad **No se prevé** la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, sin embargo es necesario señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras del predio.

XII.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio No. DPCE-CAE-J/D-221/2015 de fecha 25-veinticinco de Junio del 2015-dos mil quince, señala las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales que se deberán implementar durante la etapa de construcción, en relación al proyecto que nos ocupa, ubicado en la Calle Aldama sin número, en la Zona Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XIII.- Los interesados anexan escrito de fecha 5-cinco de Agosto del 2015-dos mil quince, mediante el cual refieren lo siguiente: *"Quiero hacer de su conocimiento de nuestro compromiso para contar con el Seguro de Responsabilidad Civil contera terceros una vez que se obtenga el permiso de construcción firmado por el Representante legal para nuestro proyecto que se encuentra ubicado en los predios 02-095-014, 02-095-015 y 02-095-008 con Dirección en Aldama s/n dentro del Municipio de Monterrey."* 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 de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

2012 - 2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

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

alcaldesa@monterrey.gob.mx

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 USO DE SUELO, de USO DE EDIFICACION** (regularización y ampliación) y de **CONSTRUCCION** (regularización y ampliación) para **VIVIENDA MULTIFAMILIAR** (112 unidades tipo departamento), **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** (5-cinco) y **OFICINAS ADMINISTRATIVAS** (1), respecto de los predios la Calle **ALDAMA** (sur) sin número entre las calles de Melchor Ocampo y Miguel Hidalgo, en la Zona Centro, identificados con los números de expedientes catastrales **02-095-014** y **02-095-015** y del predio ubicado en la calle **ALDAMA** (sur) número **932** entre las calles de Melchor Ocampo y Miguel Hidalgo, identificado con el número de expediente catastral **02-095-008**; donde el lote 014, tiene una superficie de 843.65 metros cuadrados, el lote 015 una superficie de 843.72 metros cuadrados, y el lote 008 una superficie de 500.89 metros cuadrados, y conjuntamente forman una superficie de 2,188.26 metros cuadrados, a la cual se le aplican los beneficios de la zona de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), para el proyecto que nos ocupa; superficie sobre la cual existe una construcción de 300.20 metros cuadrados, los cuales se regularizan, y se amplían 17,911.99 metros cuadrados, generando una construcción total de 18,212.19 metros cuadrados.

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

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 8 al 8 de 8), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C. 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"; por lo que al tratarse la presente de una ampliación de construcción de 17,911.99 metros cuadrados, se le otorga al solicitante un plazo de **03-TRES**



2015 - 2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO
MUNICIPAL
MONTERREY, COAHUILA DE ZARAGOZA, MEXICO



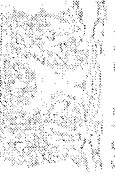
DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5885/2015
EXP. ADM. L-095/2015
Página 11 de 25

AÑOS que iniciarán 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 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 Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, 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 Reglamento 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.



2012 - 2015

Palacio Municipal de Monterrey
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

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

alcaldesa@monterrey.gob.mx

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5885/2015
EXP. ADM. L-096/2015
Página 12 de 25

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 apege 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 de acuerdo a lo señalado en el Artículo 10 y 20 penúltimo párrafo 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 por provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación adecuada 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, sus 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.

2015-2015

SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5885/2015
EXP. ADM. L-09572015
Página 13 de 25

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 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).

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/485/AGOSTO/2015 de fecha 14-catorce 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



2012 - 2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

Palacio Municipal de Monterrey

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

alcaldesa@monterrey.gob.mx

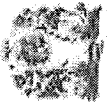
o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.

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 Cíviles, 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 (112 unidades tipo departamento), locales comerciales y de servicios agrupados (5-cinco) y oficinas administrativas (1), de acuerdo al proyecto presentado.**
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), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que presenta el proyecto para el giro solicitado.
6. 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.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. 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.
9. 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.
10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/611/2015, de fecha 9-nueve de Septiembre del 2015-dos mil catorce, 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 Ingeniero Sergio Joel Vargas



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5885/2015
EXP. ADM. L-095/2015
Página 15 de 25

Torres, con cedula profesional número 83364, 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 Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
- a. Para la calle Aldama deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
3. De conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos para autos compactos, debiendo medir cuando menos 4.50 metros por 2.50 metros, los cuales deberán estar claramente señalizados para evitar que vehículos de otras características hagan uso de ellos. Así mismo, se deberán 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. 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.
5. El requerimiento de cajones de estacionamiento para locales comerciales deberá ser resultado en los cajones propuestos en la planta baja. Los cajones de estacionamiento propuestos en los niveles 1, 2, 3, 4 y 5 deberán ser exclusivos para las viviendas que compondrán el multifamiliar solicitado en esta Licencia.
6. Los cajones de estacionamiento para el multifamiliar deberán estar claramente señalizados mediante señalamiento vertical o marcaje sobre la superficie del cajón indicando en cada uno a que vivienda corresponde.
7. Los pasillos de circulación vehicular deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que presenta cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo. Lo anterior de conformidad con el Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
8. Los accesos vehiculares a los estacionamientos y 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.
9. Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15% de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
ARTÍCULO 57. En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros y sesenta centímetros. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.
10. Se deberá considerar una altura mínima de 2.20 metros en los niveles de estacionamiento, en las rampas y en los accesos, de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

11. El Proyecto resuelve cajones de estacionamiento mediante una disposición sobre rampa. Al respecto y de acuerdo al artículo 58 del reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, se deberá respetar una pendiente máxima del 6% en toda su longitud.
ARTÍCULO 58. *Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.*
12. Dado que el estacionamiento cuenta en su interior con pasillos de circulación y rampas vehiculares de doble sentido de circulación en cada uno de sus niveles, se deberá de contemplar la instalación de espejos convexos alternados de modo que todos los usuarios tengan la visibilidad necesaria en cualquier punto para poder realizar sus maniobras sobre las rampas de manera segura. Aunado a esto, se deberá contar con personal de planta que brinde apoyo a los usuarios para las maniobras al interior del estacionamiento. Además, se deberá contar con una adecuada iluminación en todos sus niveles de estacionamiento.
13. En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste deberá cumplir con los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo. El sistema a implementar debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.
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. Respecto a la etapa de construcción, el o los responsables de la obra deberán tramitar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para el tránsito de vehículos pesados, tanto para maquinaria como para camiones de carga.
15. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
16. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
17. 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. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5685/2015
EXP. ADM. L-095/2015
Página 17 de 25

18. 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.

3. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-498/2015 de fecha 19-diciembre 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. 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.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
8. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. 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/2p=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.
13. 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.
14. 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



Palacio Municipal de Monterrey
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

alcalde(a) monterrey.gob.mx

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.

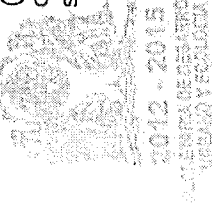
Generales

15. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutivo del estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Edificio de Departamentos Koi Midtown**" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 1473/SPMARN-IA/15).
16. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Edificio de Departamentos Koi Midtown**".
17. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes un estudio Hidráulico-Hidrologico 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 (punto 1 del resolutivo)
18. En caso de pretender utilizar durante la operación de las áreas comerciales contempladas en el proyecto, 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.
19. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

20. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081-SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para fuentes fijas) 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.





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUJE 5885/2015
EXP. ADM. L-095/2015
Página 19 de 25

21. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
22. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

23. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
24. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
25. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
26. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
27. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

32. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
33. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
34. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
35. Los residuos orgánicos generados en el restaurante no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
36. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
37. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

38. En caso de que el arbolado ubicado en el interior del predio interfiera con el proyecto, deberá solicitar la poda y/o derribo ante esta dependencia.
39. En cuanto al arbolado en área verde y estacionamiento queda pendiente el cálculo ya que todavía no esta definido en el proyecto (de acuerdo al plano presentado en esta dependencia).

Imagen Urbana

40. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y

Ecología.

41. 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/G307/2015 de fecha 22-veintidos de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mismo que fue realizado conforme al Plano de proyecto, al Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por la empresa denominada "Estudios Especializados de Mecánica de Suelos", S.A. de C.V., a través del Ingeniero Luis Armando Jiménez Rodríguez, con cedula profesional número 1825655, así como conforme al Estudio Geológico realizado por el Ingeniero Juan Enrique Valdés Vigil, con cedula profesional número 8460104, presentados por los solicitantes, 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, los estudios presentados y el antecedente con No. de Oficio: DT/G133/2015, se derivan las siguientes obligaciones:

- o De acuerdo al plano arquitectónico, el proyecto consiste en una edificación de 21 niveles que incluye planta baja; para multifamiliar, locales comerciales y de servicios agrupados, con un área de construcción total de 17,784.11 m².
- o Con base en 4 sondeos de exploración a una profundidad máxima de 27.00 y 25.00 m, se determinó la estratigrafía de la siguiente manera:
 - Superficialmente y de 0.10 m de espesor se tiene una losa de concreto hidráulico. Bajo esta losa y hasta una profundidad de 7.0 m se encuentran gravas y gravillas empacadas en un limo arenoso color café claro, presentando una resistencia de 14 a 50 golpes en la prueba de penetración estándar. Subyaciendo a este material y hasta 10.00 m de espesor se detectó una arcilla de color café verdoso, beige verdoso con vetillas de carbonato de calcio y café rojizo, la cual resiste de 19 a más de 60 golpes. Finalmente y hasta la máxima profundidad explorada se detectó la roca sedimentaria, clasificada como lutita interperizada y fracturada de color verdoso y gris verdoso, la cual presenta porcentajes de recuperación del 53 al 100% y un índice de calidad de la roca RQD de 10 a 60%, clasificándose como roca de calidad mala a buena.
 - El nivel de agua freático detectado es desde los 12.00 a 13.20 m de profundidad.
- o Las propuestas de cimentación consisten en lo siguiente:
 - Zapatas continuas: desplantadas a una profundidad mínima de 1.00m, diseñadas con una capacidad de carga admisible de 1.00kg/cm².
 - Zapatas aisladas: desplantadas a una profundidad mínima de 1.00, diseñadas con una capacidad de carga admisible de 1.20 kg/cm²
 - Cimentación a base de pilas, desplantadas a una profundidad de 24.00 m con un diámetro de 0.60 hasta 2.00 m diseñadas con una capacidad de carga admisible de 56.50 a 628.00 Ton/pila, que trabajarán por punta con un área de punta de 0.2827 a 3.1415 m².
 - Cimentación a base de pilas, desplantadas a una profundidad de 25.50 m con un diámetro de 0.60 hasta 2.00 m diseñadas con una capacidad de carga admisible de 84.50 a 942.00 Ton/pila, que trabajarán por punta con un área de punta de 0.2827 a 3.1415 m².

El cálculo de la capacidad de carga admisible fue realizada con un factor de seguridad de 3 de acuerdo con la teoría del Dr. Karl Von Terzaghi y al Manual de Diseño y Construcción de Pilas y Pilotes de la Sociedad Mexicana de Mecánica de Suelos.

2012 - 2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5885/2015
EXP. ADM. L-095/2015
Página 21 de 25

- o Geológicamente el área de estudio se encuentra en la provincia de la Llanura Costera del Golfo Norte, en un amplio valle de topografía suave, aproximadamente horizontal; de acuerdo a las curvas de nivel se encuentra a una altitud de 540msnm.
- o La litología consiste en un paquete de depósitos aluviales cuaternarios conformados por sedimentos limo-arcillosos, así como por gravas y cantos de caliza contenidos en matriz arenosa, cementados por carbonatos. El paquete puede alcanzar 24.00m de espesor y sobreyace a un basamento rocoso de lutitas cretácicas, que suponen buena capacidad de carga.
- o En el reconocimiento geológico de campo y análisis cartográfico no se identificaron elementos estructurales mayores como fallas o fracturas a nivel superficial.
- o Del análisis del modelo digital de elevación no se detectan corrientes significativas que afecten directamente al lote por desarrollar, sin embargo es importante implementar eficientes sistemas de drenaje pluvial, para conducir el agua hacia zonas seguras, sin afectar lotes colindantes.
- o De acuerdo al modelo de susceptibilidad a deslizamientos, se considera que el terreno en su estado actual, se ubica dentro de un área que presenta susceptibilidad de grado muy bajo, por lo que no se supone condición de riesgo por deslizamientos.
- o De acuerdo con el estudio geológico, el proyecto no contempla la construcción de sótanos, sin embargo, para la instalación de las estructuras tipo cisterna, se realizarán cortes de 3.5m de profundidad por lo que deberá implementarse el uso de técnicas de ingeniería enfocadas a la protección provisional (concreto lanzado) y la estabilidad final de taludes (muro de contención).
- o Se deberá retirar todo el material excedente de las excavaciones o perforaciones, fuera del área de construcción en algún lugar destinado para esto de acuerdo con los estatutos del Municipio de Monterrey.
- o Se recomienda que todos los elementos de concreto que se construyan para el proyecto, se curen con un aditivo de conocida marca y no con riegos de agua y se realice su revisión estructural, las cuales deberán cumplir con los requisitos de diseño y de estática correspondiente.
- o Se deberán tomar en cuenta asentamientos de 25 milímetros.
- o Se deberá realizar la protección de las excavaciones ejecutadas, para evitar la intemperización de los materiales al nivel de desplante.
- o Se deberá considerar el nivel freático natural para la ejecución de la construcción de la cimentación.
- o No se contemplan la construcción de sótanos, ni cortes significativos en el terreno que representen algún factor de riesgo geológico que amerite alguna medida de mitigación.
- o El estudio de mecánica de suelos calculó la capacidad de carga admisible considerando un proyecto que contempla 19 niveles.

De acuerdo a lo anterior, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- El Predio deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y Geológico-Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
- Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.

2012 - 2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

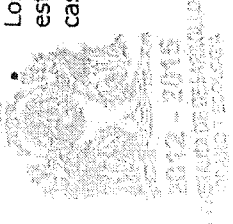
Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

alcaldesa@monterrey.gob.mx

- * Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
- * Se deberán tomar todas las medidas necesarias para contener, reforzar, resguardar y asegurar los taludes resultantes de los trabajos de construcción.
- * Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
- * Para el relleno de excavaciones en donde se requieran, se podrá utilizar el mismo material de corte evitando el material superficial con raíces o utilizar material de banco, el cual deberá de ser analizado antes de uso para verificar que cumpla con los parámetros requeridos por la S.C.T. para este tipo de uso, requiriendo un Valor soporte de California mayor o mínimo de 20%, colocándolo en capas de 0.20 m de espesor, agregando agua en riegos para alcanzar su humedad óptima o cercana a esta y compactar al 95% de su Peso Volumétrico Seco Máximo.
- * 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.
- * El desplante de la cimentación se deberá realizar en la roca sana (lutita sana).
- * La supervisión deberá verificar las características de los materiales sobre los que se desplazará la cimentación seleccionada y la capacidad de carga admisible utilizada para el diseño de la cimentación proporcionada para el informe técnico presentado.
- * Las estructuras de retención se deberán diseñar de igual manera para los empujes críticos creados por la masa de suelo y/o roca, tomando en cuenta la posible injerencia del nivel freático, cuando se requiera.
- * Se deberá tener especial cuidado de proporcionar protección contra los efectos atmosféricos de manera adecuada para que no se genere una erosión considerable del material térreo.
- * Se deberán vigilar las excavaciones, particularmente en las partes adyacentes a las construcciones ya existentes, para evitar alterar su estabilidad, derivados de la falta de presión de confinamiento al remover el material.
- * Se recomienda que las excavaciones se realicen en condiciones secas y tomar las precauciones necesarias como la colocación de barreras, muros de protección y la construcción de zanjas o canales para evitar que el agua de lluvia afecte la superficie de los taludes o genere inundaciones al interior de las excavaciones, además de encauzar las corrientes superficiales hacia fuera del predio
- * Se deberán tomar todas las medidas necesarias para contener, reforzar, resguardar y asegurar los taludes resultantes de los trabajos de construcción.
- * Como medida de seguridad, no se deberán de colocar sobrecargas de ningún tipo en las coronas de los taludes o cerca de ellas, así como también impedir el incremento del contenido de humedad, evitar escurrimientos de agua a través de los taludes y encharcamientos al fondo del predio.
- * Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.
- * Los muros de contención deberán construirse bajo las más estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo los sistemas de drenaje necesarios para evitar cargas hidrostáticas. En los casos de que el muro forme parte de áreas interiores del proyecto arquitectónico se recomienda,

V

20





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUJE 5885/2015
EXP. ADM. L-095/2015
Página 23 de 25

- además de los drenes y filtros de grava, la impermeabilización total mediante el uso de productos adherentes y plástico laminado grueso en la cara del relleno, para evitar humedad permanente.
- Qualquiera que sea el mecanismo de excavaciones y método constructivo adoptado, 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.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
- Se deberán realizar las modificaciones al cálculo de las capacidades de carga admisible, considerando los 21 niveles que contempla el proyecto presentado.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones dadas por los estudios presentados.

L. En cuanto a Hidrología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 129/2015 de fecha 30-treinta de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mismo que fue elaborado conforme a la información y Plano de proyecto, 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:

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

- 1.- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalajo.
- 2.- 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.- Se recomienda interrumpir la verticalidad de la bajante pluvial mediante una desviación mayor a 60° con la vertical, esto con el fin de disminuir el posible impacto de caída.

B) Deberá establecer sistemas de retención tipo sistema para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsecuente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme al artículo 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

C) Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:

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



2012 - 2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

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

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5885/2015
EXP. ADM. L-095/2015
Página 24 de 25

- D) Es responsabilidad del Director de obra así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- E) 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 de riesgos y de seguridad generales durante la etapa de construcción, señaladas mediante oficio No. DPCE-CAE-J/D-221/2015 de fecha 25-veinticinco de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, en relación al proyecto que nos ocupa, ubicado en la Calle Aldama sin número, en la Zona Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Luego entonces será 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 originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 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 artículo 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

2012 - 2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y OBRA PÚBLICA



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5885/2015
EXP. ADM. L-095/2015
Página 25 de 25

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, notificuese 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 MONCAYO SANTIACRUZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
2012 - 2019 DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SECRETARIA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGIA

ALB (MBV) jcc

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Alfredo Salazar Valera del 2015 siendo las 8:35 horas del día 30 del mes de Octubre LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
EL C. NOTIFICADOR NOMBRE Salazar Valera Alfredo
NOMBRE Salazar Valera Alfredo
FIRMA [Firma]
NO. DE OFICINA 20077