



## ACUERDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 10-diez días del mes de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-409/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 27-veintisiete de Agosto del año 2015-dos mil quince, por el **C. JAIME LEAL TREVIÑO** en su carácter de Apoderado General de **"PROMOTORA ALI" S.A. DE C.V.** quien acredita su personalidad con Escritura Pública número 1,227-mil docientos veintisiete, de fecha 10-diez de Febrero del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martinez Gonzalez, Titular de la Notaría Publica número 75-sesenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; Sociedad que es propietaria del predio ubicado en la calle **ARNULFO S. GARZA N° 300-1 AL 300-45**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **19-001-052**; quien acredita la propiedad mediante Escritura Pública número 8,654-ocho mil seiscientos cincuenta y cuatro, de fecha 28-veintiocho de Enero del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martinez Gonzalez, Titular de la Notaría Publica número 75-sesenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (AMPLIACION) Y DE USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA 86-ochenta y seis UNIDADES HABITACIONALES TIPO DEPARTAMENTOS DISTRIBUIDAS EN DOS TORRES (T-3 Y T-4) EN MULTIFAMILIAR CON 90-UNIDADES HABITACIONALES DISTRIBUIDAS EN 02 TORRES (T-1 Y T-2)** previamente autorizados, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 64,508.67 metros cuadrados de los cuales se aprobarán 18,590.00 metros cuadrados, correspondiente al área urbanizable, con una construcción total de 26,605.31 metros cuadrados de los cuales 13,543.72 metros cuadrados son previamente autorizados y 13,061.59 metros cuadrados son por autorizar, y una barda de 151.77 metros lineales; para lo cual el solicitante acompaña la siguiente documentación:

Escritura Publica número 895-ochocientos noventa y cinco, de fecha 23-veintitrés de Octubre del año 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Salinas García, Notario Publico Suplente de la Notaría Publica número 103-ciento tres, con ejercicio en San Pedro Garza García; en la cual los señores Alejandro Garza Laguera, Alicia Garza Laguera de Navarro y Manuel Garza Laguera, constituyen una Sociedad Anonima de Capital Variable denominada "Promotora Ali".

Acta fuera de Protocolo N° 35,143/2014-treinta y cinco mil ciento cuarenta y tres diagonal dos mil catorce, con fecha 21-veintiuno de Julio del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderon, Notario Suplente en funciones adscrito a la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, de la que es Titular el Licenciado Ignacio Gerardo Martinez Gonzalez, en ejercicio en el Primer Distrito; En la cual ratifican las firmas del documento de fecha 22-veintidos de Julio del 2014-dos mil catorce, en la cual los señores Juan Antonio Navarro Garza y el Ingeniero Jaime Leal Treviño ratifican las medidas y colindancias del predio en cuestión.

## ANTECEDENTES

Anexa copia simple de Instructivo donde La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 15 de Marzo de 2007 bajo el número de expediente administrativo **L-046/2007**, Autorizo la **LICENCIA DE USO DE SUELO para VIVIENDA MULTIFAMILIAR** en el predio identificado con el Expediente Catastral Número 19-001-052, el cual tiene una superficie de 66,543.38, ubicado en la privada Arnulfo S. Garza s/n, en el Municipio de Monterrey N.L.

Anexa copia simple de Instructivo y plano donde La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 27 de Febrero de 2015 bajo el número de Oficio SEDUE 3675/2015 y número de expediente administrativo **L-331/2014**, Autorizo la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACION Y CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) para VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON 45-UNIDADES DE VIVIENDA** en el predio identificado con el Expediente Catastral Número 19-001-052, el cual tiene una superficie total de 64,508.67 m2, y una superficie por aprobar de 18,590.00 m2, con una construcción de 6,740.30m2 ubicado en la privada Arnulfo S. Garza s/n, en el Municipio de Monterrey N.L.

*[Handwritten signature]*



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

En cuanto a las áreas municipales estas fueron cubiertas en el expediente administrativo **L-331/2014** de fecha 27 de Febrero del 2015 en la cual se optó por ceder el 17% de la superficie de área vendible, siendo 3465.20 metros cuadrados a ceder quedando distribuidos en Polígono de Área Municipal 1, de 1406.63 m<sup>2</sup> y Polígono de Área Municipal 2 de 3424.23 m<sup>2</sup> resultando un total de 4830.86 metros cuadrados de áreas municipales cedidas, **mismos que son indicados en el plano del proyecto presentado 6 de 6.**

Anexa copia simple de Instructivo y plano donde La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 25 de Agosto de 2015 bajo el número de Oficio SEDUE 5251/2015 y número de expediente administrativo **L-143/2015**, Autorizo la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACION Y CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION) para VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON 45-UNIDADES DE VIVIENDA (TORRE 2), CON 45-UNIDADES DE VIVIENDA PREVIAMENTE AUTORIZADAS (TORRE 1)** en el predio identificado con el Expediente Catastral Número 19-001-052, el cual tiene una superficie total de 64,508.67 m<sup>2</sup>, y una superficie por aprobar de 18,590.00 m<sup>2</sup>, con una construcción de 13,543.72 m<sup>2</sup> ubicado en la privada Arnulfo S. Garza N° 300-1 al 300-45 en el Municipio de Monterrey N.L.

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

### CONSIDERANDO

**I.-** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracción IV y V, 10 Fracciones I, XIII y XXV último y penúltimo párrafo inclusive, 11, 121 fracción I, 137 fracción I, 191 fracción III, 226 fracciones I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I, II, III y 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, 2, 3 fracciones II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto inciso b), 10, 11, 12 fracción I, 13, 14 fracción I punto 1.1, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 52, 139, 156, 158, 159, 160, 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 y IV, 5 fracciones I a la XVI, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción II, 30, 37,43, 52, 53, 64, 94, 95 y 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración; 16 fracción X, 93, 94, Fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

**II.-** Ahora bien considerando antecedentes presentados respecto al predio en cuestión, se tiene que este ya cuenta con autorización de Uso de Suelo Habitacional, mismo que fue otorgado mediante Instructivo con oficio número 0177/07/GARP/SEDUE, de fecha 15-quince de Marzo de 2007-dos mil siete, dentro del Expediente Administrativo L-046/2007, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano, del Municipio de Monterrey, publicada en el periódico oficial número 150 en fecha 9 de Diciembre de 2002, y a la Fe de Erratas a dicha reforma, publicada en el Periódico oficial número 153 en fecha 16 de Diciembre de 2002, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO SAN JERONIMO**, en donde para la porción del predio ubicada al suroeste se encuentra en una Zona Clasificada como **HMI-HABITACIONAL MIXTO INTENSO**, mientras el resto del predio, se ubica en una Zona de Crecimiento Controlado, donde en ambas zonas el uso de **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote)**, se considera como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: *"La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje."*

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



Lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento"


**III.-** En cuanto a la Densidad, conforme a la autorización de Licencia de Uso de Suelo presentada, al encontrarse una porción del predio en una zona clasificada como HMI-HABITACIONAL MIXTO INTENSO con una Densidad clasificada como D-9-Densidad MEDIA en la que solo se permiten 95 viviendas por hectárea. Siendo lo mínimo permitido de 105.26 M2 de terreno por vivienda; y el resto del predio, en una Zona de Crecimiento Controlado, donde la densidad es en base a las pendientes promedio del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: Del 0 al 15% la densidad será de 24 Unidades de vivienda por hectárea, promedio mayor del 15% y hasta el 30%, la densidad será de hasta 14 unidades de vivienda por hectárea, y para predios con pendiente promedio mayor del 30% y hasta el 45% la densidad será de 6 unidades de vivienda por hectárea, los terrenos con pendientes mayores del 45% no se consideran aptos para uso urbano; lo anterior toda vez que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los artículos 195 fracción I y 196 fracción I, señala lo siguiente: "...ARTÍCULO 195.- Los municipios preverán en sus programas de desarrollo urbano de los centros de población, que las áreas de reserva de suelo para el crecimiento urbano tengan las siguientes características: I. Que las pendientes del suelo sean menores al 45%...". ARTICULO 196.- "...Las acciones de crecimiento que se pretenden llevar a cabo en terrenos con pendiente natural, se sujetaran a las siguientes disposiciones: I. En terrenos con pendiente natural mayor al 45% -cuarenta y cinco queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana."

De lo anterior, al encontrarse la superficie por aprobar de 18,590.00 metros cuadrados, siendo esta el área vendible, dentro de la zona HMI-HABITACIONAL MIXTO INTENSO, le corresponde una Densidad de 95 viviendas por hectáreas, y el resto de la superficie del predio, equivalente a 45,918.67 metros cuadrados, conforme al Plano de pendientes presentado por el interesado y realizado por el Ingeniero Jaime Leal Treviño, con cédula profesional 268349, se indica dicha superficie como NO URBANIZABLE, toda vez que dicha superficie cuenta con una pendiente mayor 45%.

Ahora bien, aunado a lo anterior, y analizado el proyecto, con respecto de la Densidad, y considerando la superficie por aprobar de 18,590.00 metros cuadrados, siendo aplicable la Densidad de 95 viviendas por hectárea, resultan 176 viviendas las máximas permitidas, por lo tanto las **90 viviendas autorizadas, sumadas a las 86 viviendas solicitadas por medio de la presente, siendo un total de 176 viviendas, son factibles.**

**IV.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 04-cuatro de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, se pudo constatar que al momento de la visita en el predio se realiza construcción de proyecto de torres de departamentos la cual consta de 4 torres y área de estacionamiento, se encuentra autorizado los expedientes L-331/2014 Y L-143/2015, de acuerdo con el avance de construcción realizado en la torre 1 y área de estacionamiento del mismo, si corresponde, así también la preparación de cimentación para la segunda torre, se realizan cortes de terreno para la habilitación de la circulación que comunicará a las torres de departamentos.

**V.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 26,605.31 metros cuadrados, distribuidos en de la siguiente manera:

	M2 AUTORIZADOS TORRE 1	M2 AUTORIZADOS TORRE 2	M2 TOTAL	DESGLOSE DE AREAS	
				TORRE 1(Autorizada)	TORRE 2 (Autorizada)
 Planta Baja (Nivel Jardín)	558.25	558.25	1116.50	5-Cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).	5-Cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).



				Áreas recreativas descubiertas (Jardín, y área de juegos)	Áreas recreativas descubiertas (Jardín, y área de juegos)
<b>Primer Nivel (PB. Estacionamiento)</b>	1887.59	1950.71	3838.30	Estacionamiento cubierto con capacidad para 48-cuarenta y ocho cajones. Y 5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras). Área de asadores.	Estacionamiento cubierto con capacidad para 47-cuarenta y siete cajones. Y 5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras). Área de asadores.
<b>Segundo Nivel (PA. Estacionamiento)</b>	558.25	558.25	1116.50	Estacionamiento descubierto con capacidad para 57-cincuenta y siete cajones. Y 5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).	Estacionamiento descubierto con capacidad para 58-cincuenta y ocho cajones. Y 5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).
<b>Tercer Nivel</b>	558.25	558.25	1116.50	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).
<b>Cuarto Nivel</b>	558.25	558.25	1116.50	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).
<b>Quinto Nivel</b>	558.25	558.25	1116.50	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).
<b>Sexto Nivel</b>	558.25	558.25	1116.50	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).
<b>Séptimo Nivel</b>	558.25	558.25	1116.50	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).
<b>Octavo Nivel</b>	558.25	558.25	1116.50	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).
<b>Noveno Nivel</b>	386.71	386.71	773.42	Salón de usos múltiples, sala cine, gimnasio y terraza descubierta.	Salón de usos múltiples, sala cine, gimnasio y terraza descubierta.
<b>TOTAL</b>	6740.30	6803.42	13543.72	45 viviendas tipo departamento y 105 cajones de estacionamiento.	45 viviendas tipo departamento y 105 cajones de estacionamiento.

**Desglose de Áreas de Torres 3 y 4 por Construir**

	M2 POR CONSTRUIR TORRE 3	M2 POR CONSTRUIR TORRE 4	M2 TOTAL	DESGLOSE DE AREAS	
				TORRE 3(Autorizada)	TORRE 4 (por construir)
<b>Planta Baja (Nivel Jardín)</b>	362.21	362.21	724.42	03 - tres viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y dos recamaras).	3 - tres viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).



				Áreas recreativas descubiertas (Jardín, y área de juegos)	Áreas recreativas descubiertas (Jardín, y área de juegos)
Primer Nivel (PB. Estacionamiento)	1829.91	1763.64	3593.55	Estacionamiento cubierto con capacidad para 47-cuarenta y siete y 5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras). Área de asadores.	Estacionamiento cubierto con capacidad para 41-cuarenta y un cajones. Y 5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras). Área de asadores.
Segundo Nivel (PA. Estacionamiento)	573.38	573.38	1146.76	Estacionamiento descubierto con capacidad para 52-cincuenta y dos cajones. Y 5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y dos o tres recamaras).	Estacionamiento descubierto con capacidad para 60-sesenta cajones. Y 5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y dos o tres recamaras).
Tercer Nivel	568.62	568.62	1137.24	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y dos o tres recamaras).	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y dos o tres recamaras).
Cuarto Nivel	568.62	568.62	1137.24	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y dos o tres recamaras).	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y dos o tres recamaras).
Quinto Nivel	568.62	568.62	1137.24	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y dos o tres recamaras).	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y dos o tres recamaras).
Sexto Nivel	568.62	568.62	1137.24	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y dos o tres recamaras).	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y dos o tres recamaras).
Séptimo Nivel	568.62	568.62	1137.24	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y dos o tres recamaras).	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y dos o tres recamaras).
Octavo Nivel	568.62	568.62	1137.24	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y dos o tres recamaras).	5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y dos o tres recamaras).
Noveno Nivel	386.71	386.71	773.42	Salón de usos múltiples, sala cine, gimnasio y terraza descubierta.	Salón de usos múltiples, sala cine, gimnasio y terraza descubierta.
TOTAL	6563.93	6497.66	13,061.59	43 viviendas tipo departamento y 99- cajones de estacionamiento.	43 viviendas tipo departamento y 101 cajones de estacionamiento.

VI.- Que el proyecto de edificación continua dando cumplimiento a los lineamientos urbanísticos señalados en las autorizaciones descritas en el apartado de antecedentes de esta resolución, de acuerdo a la superficie total de 18,590.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (13,942.50 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.40 (7,431.85 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **2.50** (46,475.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.43 (26,605.31 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.13** (2,416.70 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.18 (3,301.47 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (4,647.50 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.60 (11,158.47 metros cuadrados).



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**VII.-** Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, sigue cumpliendo, de acuerdo a los antecedentes presentados bajo el expediente L-331/2014 y L-143/2015 cuenta con 210-docientos diez cajones de estacionamiento. Donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano San Jeronimo, para el uso de Multifamiliar (2 o más viviendas por lote), de 2.30-dos punto tres cajones por vivienda, y toda vez que el proyecto presentado cuenta con 86 viviendas, resulta el requerimiento de 198-ciento noventa y ocho cajones; de lo anterior resulta la exigencia de un total de 408-cuatrocientos ocho cajones, los cuales resuelve con 410-cuatrocientos diez dentro del predio, según advierte el plano del proyecto presentado.

**VIII.-** La Dirección de Ecología, emitió oficio número LTA.-435/2015 de fecha 29-veintinueve de Septiembre 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 cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

**IX.-** Con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número **DT/E/584/SEPTIEMBRE/2015** de fecha 24-veinticuatro de Noviembre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen en Materia Estructural el cual es **CONDICIONADO**; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero José Manuel González Loya, con número de cédula profesional 1172142, y conforme al Estudio de Mecánica de Suelos realizado por Geotecnia y Calidad Constructiva, S.A. de C.V., a través del Ingeniero Gaston Flores Ramirez; dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Ingeniero Jaime Leal Treviño, con número de cédula profesional 268349) 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/783/2015** de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información, planos y Alineamiento Vial, presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número **DT/G384/2015** de fecha 25-veinticinco de Enero del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Geológico, mismo que fue realizado de acuerdo al plano del proyecto presentado y Estudios de Mecánica de Suelos, Estudio Geológico-Geotécnico y el Adendum Geológico-Geotécnico y Levantamiento Topográfico elaborado por "GEOTECNIA Y CALIDAD CONSTRUCTIVA, S.A. DE C.V., CONSULTORÍA DE GEOCIENCIAS, ANTARES DIVISIÓN TOPOGRÁFICA", PERFORACIONES Y ESTUDIOS DE SUELOS S.A. Y PRISMA y los antecedentes con números de Oficios de **DT/G021/2015 y DT/G137/2015**.

Mediante oficio **DT/H 357/2015** de fecha 29-veintinueve de Septiembre de 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Hidrológico, el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico elaborado por IRCA Consultores a través del Ing. José Ignacio Luján Figueroa (Cédula N° 414217) con fecha realización 06 de Mayo del 2015 .

**X.-** El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha fecha 29 de Mayo del 2014 -dos mil catorce, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la calle Arnulfo S. Garza N° 300-1 al 300-45, de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral 10-001-052, en la 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, y deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.



**XI.-** El interesado acompaña una carta con fecha de 20-veinte de Abril del 2016-dos mil dieciséis, en la cual se compromete a contratar un Seguro de Responsabilidad Civil contra terceros, referente a la edificación y construcción de viviendas habitacionales ubicado en la calle Arnulfo S. Garza identificado con el número de expediente catastral 19-001-052, en el municipio de Monterrey N.L., firmada por el C. Lic. Jaime Leal Treviño apoderado Legal de Promotora Ali S.A. de C.V.

**XII.-** El solicitante acompaña Reporte número I15-535, Referencia I15-153 de fecha 23-veintitrés de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por El Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. de la Dirección e Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, el cual otorgó el Visto Bueno al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto de Edificio Multifamiliar con estacionamiento, en el inmueble ubicado en la calle Arnulfo S. Garza s/n entre Aarón Sáenz Garza y Colinas de Cotovelo; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**XIII.-** El solicitante acompaña oficio DPCE-SAE-J/D-258/2014, de fecha 18 de Julio de 2014, mediante el cual la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió dictamen en el cual otorga MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD GENERALES, MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN para el establecimiento que nos ocupa, para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, que se realice la inspección y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**XIV.-** El solicitante acompaña oficio 139.04.1.-395(13), de fecha 15-quince de Abril del 2013-dos mil trece, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales Delegación Federal del Estado de Nuevo León, Subdelegación de Gestión para la Protección del Medio Ambiente y Recursos Naturales, mediante el cual autoriza el Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado Colinas de Santa María, en una superficie de 18,590.267 metros cuadrados.

**XV.-** El interesado acompaña oficio 218/SPMARN-IA/14, de fecha 27-veintisiete de Febrero del 2014-dos mil catorce, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección al medio Ambiente y Recursos Naturales, autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental el proyecto que consiste en el establecimiento de infraestructura vial y urbanización de un terreno para la construcción de un fraccionamiento habitacional multifamiliar con un número total de 176 viviendas, a ubicarse en un predio con superficie de 64,866.791 metros cuadrados, en el predio ubicado en la calle Arnulfo S. Garza, en el municipio de Monterrey.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

### ACUERDA

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION) Y DE USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA 86-ochenta y seis UNIDADES HABITACIONALES TIPO DEPARTAMENTOS DISTRIBUIDAS EN DOS TORRES (T-3 Y T-4) EN MULTIFAMILIAR CON 90-UNIDADES HABITACIONALES DISTRIBUIDAS EN 02 TORRES (T-1 Y T-2)** previamente autorizados, para el predio ubicado en la calle **ARNULFO S. GARZA N° 300-1 AL 300-45**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **19-001-052**, el cual tiene una superficie total de 64,508.67 metros cuadrados de los cuales se aprobarán 18,590.00 metros cuadrados, correspondiente al área urbanizable, con una construcción total de 26,605.31 metros cuadrados de los cuales 13,543.72 metros cuadrados

*JM*  
*8.*



son previamente autorizados y 13,061.59 metros cuadrados son por autorizar, y una barda de 151.77 metros lineales.

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

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 6 a 6 de 6), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de el plano aprobado de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: "...III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años;..."; y por lo que al tratarse la presente de una construcción de 13,061.59 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **3-TRES AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente.
- 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

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)





**o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3<sup>a</sup>, 3b, 4<sup>a</sup>, 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 mencionado Reglamento de construcción, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.**

8. **El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4<sup>a</sup>, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.**
9. **El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.**
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 1181 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-un año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados)., colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
19. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
20. Deberá de colocar mamparas o 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.
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.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
25. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

**F. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el 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 numero DT/E/584/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 24-veinticuatro de Noviembre del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**

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

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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).



2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
  3. **Deberá de respetar el uso de edificación de vivienda multifamiliar (ampliación de 90-noventa a 176-ciento setenta y seis unidades de vivienda tipo departamento), en el predio en cuestión.**
  4. **Se obliga respetar el número de viviendas aquí autorizadas (176-ciento setenta y seis), por lo que no deberá incrementarlo, toda vez que es el máximo permitido de acuerdo a la densidad habitacional anteriormente señalada.**
  5. 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).
  6. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que indica en el proyecto presentado (410-cuatrocientos diez) para el giro solicitado.**
  7. **Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto.**
  8. 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.
  9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  10. 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.
  11. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- I. **En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/783/2015, de fecha 28-vintiocho de Octubre del 2015-dos mil quin, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y plano presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:**
- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaría.
    - a) El Predio deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
    - b) El Predio deberá respetar el derecho de paso de las torres de C.F.E.
  - 2) Tal y como se especificó dentro del Dictamen Técnico Vial DT/ V/109/2015 de fecha 13 de Febrero del 2015 de la Licencia L-331/14, y respecto a la vialidad que dará acceso a los Multifamiliares, ésta deberá contar con una sección vial mínimo de 16.00 metros de ancho contemplando banquetas de 2.00 metros de ancho en ambos lados de la vialidad, tal y como se indicó en el Plano de Rasantes autorizado. Lo anterior, tomando en cuenta los volúmenes vehiculares que a futuro podría dar servicio esta vialidad.  
Esta vialidad de acceso deberá cumplir con el Artículo 96 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, el cual señala lo siguiente: **ARTÍCULO 96.** *La pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque por ciento*
  - 3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
  - 4) El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se indica que las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Con respecto a este punto, se deberán disponer dentro de la edificación de los cajones necesarios para las 176 viviendas de acuerdo al mencionado plan, ya que por razones de seguridad y funcionalidad vial, no debe permitirse el estacionamiento sobre la vialidad que dará acceso a los edificios Multifamiliar.



- 5) Los accesos vehiculares (de entrada y salida) que presenta el proyecto deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 6) Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 7) El Proyecto resuelve su disposición de cajones de estacionamiento mediante una disposición en 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.*

- 8) Se deberá señalar de manera clara el sentido de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de acceso y en las rampas vehiculares.
- 9) Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de la rampa, como en los estacionamientos ubicados en el sótano. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 10) Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 11) Con el fin de permitir la circulación de manera simultánea de dos vehículos en sentido o dirección opuesta uno del otro, el pasillo de circulación vehicular deberá cumplir con el artículo 67 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

Artículo 67.- Los pasillos de circulación en curva deberán tener un radio de giro mínimo de 7.50 siete metros y cincuenta centímetros al eje del carril interior y una anchura mínima libre de 3.50-tres metros y cincuenta centímetros.

- 12) El acceso vehicular al área de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se propone con doble circulación de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

**ARTÍCULO 64.** *El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.*

- 13) El Desarrollo deberá cumplir con el diseño de acceso propuesto en el plano de Proyecto(plano 6 de 6), el cual permite almacenar al menos 2 filas vehiculares de al menos 2 vehículos cada una al interior del predio, a fin de cumplir con los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

**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) 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.

- 15) Deberá realizar los trámites respectivos para el tránsito de vehículos de carga ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad antes de iniciar construcción alguna.



- 16) El Desarrollador queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
- 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.
- 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.

**J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-435/2015 de fecha 29 de Septiembre del 2015, 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 construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/?p=sima> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
13. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
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 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

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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 valoración de los residuos a través de medidas que reduzcan el costo de su administración y sean ambiental, tecnológico, 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 generó 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 "**Colinas de Santa María**", emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 218/SPMARN-IA/14).
16. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Colinas de Santa María**".
17. En caso de usar gas natural, deberá cumplir con todos los requerimientos aplicables a los sistemas de conducción del gas natural, que establezcan los ordenamientos jurídicos aplicables, así como las autoridades y entidades competentes.
18. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
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/o límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido residencial, siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas(modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas.
21. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientadas 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. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al suelo, a la vía pública o áreas verdes.
24. 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**

25. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
26. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
27. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
28. 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**

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



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

31. Deberá instalar contenedores con tapas para almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
32. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
33. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuo generados.

**Reforestación**

34. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-243-10 el cual deberá de reingresar para actualizar el permiso
35. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 66-sesenta y seis árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI), y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 205-doscientos cinco árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 271-doscientos setenta y un árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

**Imagen Urbana**

36. 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.
37. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**K. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G384/2015, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2016-dos mil dieciseis, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y plano presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:**

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realizaron los Estudios para verificar las profundidades de excavación, Estabilidad de Taludes, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- Se deberá contar con un Programa de estabilidad de taludes, la duración de los mismos, la acreditación de la supervisión geotécnica y de la bitácora de obra con memoria fotográfica para que la supervisión geotécnica garantice que los trabajos y metodologías desarrollados fueron correctos y seguros para la obra; lo anterior deberá estar disponible en el lugar de la obra, para el caso de que esta Secretaría tenga la necesidad de consultarlo y/o requerir dichos documentos.
- Determinar las medidas preventivas para evitar dejar sin confinamiento cualquier zona de cimentación en la cercanía a las vecindades, estableciendo tiempos mínimos de exposición de taludes de corte que garanticen el menor efecto por intemperismo a las excavaciones abiertas; de acuerdo a los requerimientos y métodos recomendados, incluidos en el estudio Geotécnico presentado.
- Lo anterior con la finalidad de lograr su adecuada ejecución. En caso de existir incertidumbre en cuanto a la calidad de los materiales de sustentación, presencia de nivel freático, deberá evaluarse su condición antes de ejecutar las subestructuras. Deberá de respaldarse con la supervisión de un laboratorio de Mecánica de Suelos.
- El desplante de la cimentación deberá realizarse dentro del estrato de roca sana.
- Debido a las características del subsuelo se deberán utilizar técnicas enfocadas a la protección y estabilidad de taludes, como lo son: el muro de contención de concreto armado, sistema de anclaje tensados y la técnica de concreto lanzado reforzado con malla.
- 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

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

*Handwritten signature and date:*  
14/8/16



interiores del proyecto arquitectónico se recomienda, además de los drenes y filtros de grava, la impermeabilización total mediante el uso de productos adherentes y plástico laminado grueso en la cara del relleno, para evitar humedad permanente.

- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica. Se deberán de tomar en cuenta las posibles sobrecargas que ejercerán sobre el hombro de los taludes de la excavación y la existencia de vehículos en las vialidades colindantes.
- Para el uso de rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.
- La supervisión geotécnica será responsable de revisar las condiciones de los taludes de la excavación, para determinar las obras preventivas que se requieran con el fin de garantizar la estabilidad de los taludes.
- Todas las tuberías que transporten algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
- Deberá garantizarse un adecuado sistema de drenaje para el control de escurrimientos superficiales alrededor del desplante de la edificación, con el fin de evitar cualquier riesgo de estancamiento, acumulación e infiltración de humedad excesiva y/o erosión por socavación por escurrimiento sobre los taludes de corte, según sea el caso.
- Lo anterior con el fin de no vulnerar las condiciones de capacidad limitada de estabilidad del suelo de sustentación, bajo condición desfavorable de exposición.
- Cualquiera que sea el mecanismo de estabilidad de taludes y método constructivo adoptado para cumplir con tal propósito, es importante establecer que los alcances, proyección y expectativas de construcción hasta lograr su adecuada culminación, quedan bajo total y absoluta responsabilidad del propietario, director responsable de obra y sus asesores profesionales involucrados.
- En caso de que las anclas excedan el límite de propiedad, invadiendo espacio en el subsuelo de vialidades y con base en el Artículo 134, Capítulo X de la Ocupación de las Vías Públicas del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. Se determina que se requiere autorización expresa de la Secretaría de Servicios Públicos para realizar en la vía pública la ocupación parcial o total del subsuelo, construcciones, instalaciones, modificaciones, así como para depositar o colocar en ella materiales u objetos entre otras cosas.
- La licencia de construcción sólo permite el desarrollo en el Predio donde el Solicitante acredite como Propietario con base en el Artículo 288 Fracción I, Capítulo Cuarto de las Licencias de Uso de Suelo, de Construcción y Edificación, Sección Segunda de la Licencia de Construcción de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- De acuerdo a la propuesta de estabilidad para el corte proyectado que consiste en anclas que invadirán los predios colindantes, se deberá presentar la anuencia de los propietarios de dichos predios.
- En caso de no obtener los permisos pertinentes, deberá presentar nuevas propuestas de estabilidad de taludes.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.

**L. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 357/2015 de fecha 29 de Septiembre del 2015, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

Con base en los planos del proyecto, así como en el Estudio Hidrológico proporcionado, se deberán seguir los lineamientos y especificaciones técnicas contenidas en ellos para su mejor desempeño en materia de drenaje pluvial.

- A) La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico elaborado por IRCA Consultores a través del Ing. José Ignacio Luján Figueroa (Cédula 414217) con fecha de Abril del 2014, el cual dicta las especificaciones técnicas, así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

1.- Dada la configuración del terreno, se considera necesario encauzar el flujo de agua mediante la construcción de un canal trapecial interceptor a cielo abierto. Con las siguientes dimensiones  $h=0.90$  m.  $b=0.50$  mts.  $z=1.0$   $S=12\%$ .

2.- Se propone la habilitación de una zanja de absorción, ubicando los huecos de ventilación con la profundidad suficiente para descargar el agua en estratos de materiales no consolidados para colocar una cama de grava de 3 a 5 pies de profundidad. La profundidad de la zanja o pozo debe definirse de acuerdo al estudio de mecánica del suelo.





- B) De acuerdo al corte longitudinal, y conforme lo establece el artículo 55 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, se tiene que:
- 1.- La construcción contempla áreas de corte en terreno, por lo que para proteger el nivel de planta baja PB, así como las zonas de estacionamientos se deberán construir muros de contención con un sistema de drenaje a base de un filtro de arenas y grava a lo alto y largo del muro, siendo apoyada esta solución por drenes de PVC, además de contar con una impermeabilización adecuada mediante membranas y emulsiones impermeables. El caudal captado en muro de contención deberá presentar salida hacia la red pluvial.
- C) De acuerdo a la planta 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 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
  - 2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
  - 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.
- D) Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente 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.
- E) Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
- 1.- Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
  - 2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
  - 3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- F) Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- G) Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción, sin perjuicio de las sanciones que determine la Ley y de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran, esto conforme al artículo 12 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones. Fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.
- H) La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.
- I) Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- J) Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros y riesgos hidrometeorológicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas



para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

- M.** Deberá cumplir con los lineamientos descritos en el Reporte número I15-535, Referencia I15-153 de fecha 23-veintitrés de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por El Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. de la Dirección e Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, el cual otorgó el Visto Bueno al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto de Edificio Multifamiliar con estacionamiento, en el inmueble ubicado en la calle Arnulfo S. Garza s/n entre Aarón Sáenz Garza y Colinas de Cotovelo; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- N.** Deberá cumplir con las medidas de prevención descritas en el oficio DPCE-SAE-J/D-258/2014, de fecha 18 de Julio de 2014, mediante el cual la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió dictamen en el cual otorga MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD GENERALES, MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN para el establecimiento que nos ocupa, para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, que se realice la inspección y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- O.** Deberá cumplir con lo señalado en la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental mediante el oficio número 218/SPMARN-IA/14, de fecha 27-veintisiete de Febrero del 2014-dos mil catorce, emitido por Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, el cual otorga lineamientos en materia de Impacto Ambiental para el proyecto que consiste en el establecimiento de infraestructura vial y urbanización de un terreno para la construcción de un fraccionamiento habitacional multifamiliar con un número total de 176 viviendas, a ubicarse en un predio con superficie de 64,866.791 metros cuadrados, en el predio ubicado en la calle Arnulfo S. Garza, en el municipio de Monterrey; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo que será a esa dependencia estatal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

**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 percibir 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 otorgamiento de la licencia, permiso o

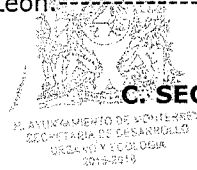


**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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



**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

**LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SGS / AEDC / jerc