



INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "DON DIEGO INMOBILIARIA DEL NORTE", S.A. DE C.V. CON DOMICILIO EN LA CALLE BELISARIO DOMINGUEZ No. 2376, COLONIA OBISPADO, MONTERREY, NUEVO LEÓN PRESENTE.-

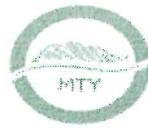
La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

-En Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de Septiembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-000265/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 19-diecinueve de Junio del 2015-dos mil quince, por el C. Jorge Alejandro Estevez Ancira, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **"DON DIEGO INMOBILIARIA DEL NORTE", S.A. DE C.V.** propietaria de los predios ubicados en la **CALLE BELISARIO DOMINGUEZ S/N, COLONIA LOMA DEL OBISPADO** e identificados con los números de expedientes catastrales **11-241-002, 11-241-012 Y 11-241-014**; mediante la cual solicita la **LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR (29 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), 23 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 17 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en los predios antes citados, los cuales tienen una superficie de 901.804 metros cuadrados, 860.616 metros cuadrados y 1,267.488 metros cuadrados respectivamente, resultando una superficie total de 3,029.908 metros cuadrados, con una construcción total de 15,796.19 metros cuadrados, y una barda de 150.78 metros lineales con una altura de 2.70 metros por construir; para lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

1. Escritura Publica número 16,750-dieciséis mil setecientos cincuenta, de fecha 30-treinta de Noviembre del año de 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 12-doce, con ejercicio en este municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante la cual se constituye la sociedad denominada "DON DIEGO INMOBILIARIA DEL NORTE", S.A. DE C.V., y en el cual se designa como Administrador Único al Sr. Lic. Hernán Saldívar Maldonado quien goza de las facultades para ejercer Poder General para Actos de Administración y Actos de Dominio, entre otros.
2. Escritura Pública Número 5,529-cinco mil quinientos veintinueve de fecha 09-nueve de Febrero del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Numero 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del estado de Nuevo León; con la cual hace constar el contrato de Compra Venta de Inmueble a favor de la sociedad denominada "DON DIEGO INMOBILIARIA DEL NORTE" S.A. DE C.V. relativo al predio identificado con el expediente catastral **11-241-014**, con superficie total de 1,225.4199 metros cuadrados.
3. Escritura Pública Número 23,630-veintitrés mil seiscientos treinta de fecha 09-nueve de Noviembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular Numero 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; con la cual hace constar el contrato de Compra Venta de Inmueble a favor de la sociedad denominada "DON DIEGO INMOBILIARIA DEL NORTE" S.A. DE C.V. relativo al predio identificado con el expediente catastral **11-241-012**, con superficie total de 805.00 metros cuadrados.



[Firma manuscrita]



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

4. Escritura Pública Número 29,044-veintinueve mil cuarenta y cuatro de fecha 09-nueve de Abril del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular Numero 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; con la cual hace constar el contrato de Compra Venta de Inmueble a favor de la sociedad denominada "DON DIEGO INMOBILIARIA DEL NORTE" S.A. DE C.V. relativo al predio identificado con el expediente catastral **11-241-002**, con superficie total de 1,027.00 metros cuadrados.
5. Escrito de fecha 07-siete de Mayo del 2015-dos mil quince, en el cual la sociedad denominada "DON DIEGO INMOBILIARIA DEL NORTE", S.A. DE C.V., a través de su representante legal el C. Hernán Saldívar Maldonado otorga poder especial para Actos de Administración, tan amplio cumplido y bastante como en derecho sea necesario al Arq. Jorge Alejandro Estévez Ancira y Lic. Luis Edmundo Bermejo Licea, para que en nombre y representación de dicha sociedad realice y gestione todo tipo de trámites ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, entre otras, ratificada en su contenido ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Publica Número 75-setenta y cinco, en ejercicio en el Primer Distrito, tomando razón de la misma en el Libro para el Control de Actas Fuera de Protocolo, bajo el número 41,796/2015-cuarenta y un mil diagonal dos mil quince de fecha 12-doce de Mayo del 2015-dos mil quince.
6. Rectificación de Medidas de fecha 04-cuatro de Julio del 2016-dos mil dieciséis, del inmueble identificado con el número de expediente catastral **11-241-002**, del cual se desprende que la superficie real del inmueble es de **901.804 metros cuadrados**, ratificada en su contenido ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Publica Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, tomando razón de la misma en el Libro para el Control de Actas Fuera de Protocolo, bajo el número 243,763-doscientos cuarenta y tres mil setecientos sesenta y tres de fecha 06-seis de Julio del 2016-dos mil dieciséis; rectificación que fue registrada ante el Primer Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4330, Volumen 115, Libro 87, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, en fecha 15-quince de Julio del 2016-dos mil dieciséis.
7. Rectificación de Medidas de fecha 04-cuatro de Julio del 2016-dos mil dieciséis, del inmueble identificado con el número de expediente catastral **11-241-014**, del cual se desprende que la superficie real del inmueble es de **1,267.488 metros cuadrados**, ratificada en su contenido ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Publica Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, tomando razón de la misma en el Libro para el Control de Actas Fuera de Protocolo, bajo el número 243,763-doscientos cuarenta y tres mil setecientos sesenta y tres de fecha 06-seis de Julio del 2016-dos mil dieciséis; rectificación que fue registrada ante el Primer Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4597, Volumen 115, Libro 92, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, en fecha 28-veintiocho de Julio del 2016-dos mil dieciséis.
8. Rectificación de Medidas de fecha 04-cuatro de Julio del 2016-dos mil dieciséis, del inmueble identificado con el número de expediente catastral **11-241-012**, del cual se desprende que la superficie real del inmueble es de **860.616 metros cuadrados**, ratificada en su contenido ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Publica Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, tomando razón de la misma en el Libro para el Control de Actas Fuera de Protocolo, bajo el número 243,763-doscientos cuarenta y tres mil setecientos sesenta y tres de fecha 06-seis de Julio del 2016-dos mil dieciséis; rectificación que fue registrada ante el Primer Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4600, Volumen 115, Libro 92, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, en fecha 28-veintiocho de Julio del 2016-dos mil dieciséis.

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

Sf.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

ANTECEDENTES

1. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 07-siete de Enero del 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo TM-000152-15, autorizó la Demolición Total de 1,020.00 metros cuadrados de construcción existente, en el inmueble ubicado en la Calle Belisario Dominguez No. 2470, Colonia Loma del Obispado, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 11-241-002.
2. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 07-siete de Enero del 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo TM-000153-15, autorizó la Demolición Total de 348.00 metros cuadrados de construcción existente, en el inmueble ubicado en la Calle Belisario Dominguez No. 2470-A, Colonia Loma del Obispado, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 11-241-012.

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 Fracción I y II, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso d), 11, 12 fracción I, II y III, 13, 14 fracción I punto 1.1, II punto 2.3, y III punto 3.9, artículo 15 fracción I y II, 16, 19 fracción II, III y IV, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 72, 73, 102, 103, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 49, 50, 52, 53, 54, 58, 94, 95, 96 y 152 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 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, en una zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **1.1.2 VIVIENDA MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se consideran como **PERMITIDOS**, y el uso solicitado de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, se considera como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "**ARTÍCULO 137.** 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; **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

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

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

84-



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2805/2016
EXP. ADM. L-000265/2015
Página 4 de 24

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 ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta 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 será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio 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 (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”

IV.- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme a dicho Plan, el uso solicitado de **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** es considerado como condicionado y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, por lo tanto le son aplicables únicamente los Requerimientos II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio 0006/DIEC/2015 dentro del LTA-000261/2015, de fecha 30-treinta de Noviembre 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 entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, con oficio número DT/V/792/2015 de fecha 30-treinta de Octubre del 2015-dos mil quince, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, considerando la información, Estudio de Impacto Vial y plano de proyecto presentados por el solicitante, señalando además ciertas recomendaciones y obligaciones, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de fecha 13-trece de Mayo del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-196, para el giro de Edificio multifamiliar con locales comerciales, restaurantes, oficinas y estacionamiento, mediante el cual expuso las recomendaciones y medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en los inmuebles ubicados en la Calle Belisario Domínguez No. 2470 entre Cerro del Topo y Cerro de la Silla Col. Lomas del Obispado, e identificado con los números de expedientes catastrales 11-241-

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

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



Handwritten signatures and initials in blue, yellow, and purple ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

002, 012 y 014, en el Municipio de Monterrey, N.L., y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 15,796.19 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	Por Construir	Total	Distribución
Sótano 4	1816.30 m2	1816.30 m2	Estacionamiento rampeado con capacidad para 52 cajones techados,, pasillos de circulación, cuarto de máquinas, escaleras, elevadores, pasillo de circulación.
Sótano 3	2097.64 m2	2097.64 m2	Estacionamiento rampeado con capacidad para 60 cajones techados,, pasillos de circulación, cuarto de máquinas, escaleras, elevadores, pasillo de circulación.
Sótano 2	2138.21 m2	2138.21 m2	Estacionamiento rampeado con capacidad para 60 cajones techados,, pasillos de circulación, cuarto de máquinas, escaleras, elevadores, pasillo de circulación.
Sótano 1	2208.41 m2	2208.41 m2	Estacionamiento rampeado con capacidad para 60 cajones techados, pasillos de circulación, cuarto de máquinas, escaleras, elevadores, pasillo de circulación, 01 local comercial y de servicios agrupados
Planta Baja	1134.06 m2	1134.06 m2	Estacionamiento descubierto con capacidad para 38 cajones, pasillos de circulación, escaleras, elevadores, áreas de jardín, 09-nueve Locales Comerciales y de servicios agrupados con baño cada uno. Área de baños área de administración.
Nivel 2	1134.08 m2	1134.08 m2	Escaleras, elevadores, 10-Diez Locales Comerciales y de servicios agrupados con baño cada uno.
Nivel 3	944.98 m2	944.98 m2	Escaleras, elevadores, 03-Tres Locales Comerciales y de servicios agrupados con baño cada uno, 03-Tres Oficinas Administrativas con baño cada una.
Nivel 4	787.78 m2	787.78 m2	Escaleras, elevadores, 07-siete Oficinas Administrativas con baño cada una, pasillo de circulación.
Nivel 5	787.78 m2	787.78 m2	Escaleras, elevadores, 07-siete Oficinas Administrativas con baño cada una, pasillo de circulación.
Nivel 6	915.57 m2	915.57 m2	Escaleras, elevadores, 09-nueve Departamentos con: cocina, sala, comedor, recamara con baño y closet, recamara con closet y baño cada una, pasillo de circulación.
Nivel 7	915.69 m2	915.69 m2	Escaleras, elevadores, 10-diez Departamentos con: cocina, sala, comedor, recamara con baño y closet, recamara con closet y baño cada una, pasillo de circulación.
Nivel 8	915.69 m2	915.69 m2	Escaleras, elevadores, 10-diez Departamentos con: cocina, sala, comedor, recamara con baño y closet, recamara con closet y baño cada una, pasillo de circulación.
TOTAL	15796.19 m2	15796.19 m2	



Handwritten signatures and initials in blue and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2805/2016
EXP. ADM. L-000265/2015
Página 6 de 24

VII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 3,029.908 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (2,423.9264 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.729 (2,208.41 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.5 (7,574.77 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 2.487 (7,535.63 metros cuadrados); tomando en cuenta lo establecido en el Artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica que "Para calcular el CUS no se contabilizaran los estacionamientos subterráneos", por lo tanto, de la construcción total de 15,796.19 metros cuadrados, se descontaron 8,260.56 metros cuadrados que corresponden al estacionamiento subterráneo, resultando los 7,535.63 metros cuadrados citados; CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 (302.9908 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.142 (430.24 metros cuadrados); y Área Libre de 0.20 (605.9816 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.271 (821.498 metros cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: Hasta 8-ocho Niveles, y el proyecto presenta 8-ocho niveles, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.85 metros en su nivel más alto, cumpliendo así con lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

VIII.- Que de acuerdo al cuadro No. 21 del apartado de Densidades y Lineamientos Urbanísticos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se encuentra en una zona clasificada como CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO, donde se permiten 95 viviendas por hectárea (105.26 metros cuadrados por vivienda); ahora bien de acuerdo a la superficie por 3,029.908 metros cuadrados, resulta un total de 29-veintinueve viviendas, por lo que es factible desarrollar las 29-veintinueve viviendas solicitadas, en el entendido de que no deberá incrementar dicho número, por ser las máximas permitidas.

IX.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida acorde al plan antes citado, en lo que respecta a los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispado, conforme a lo siguiente:



Table with 5 columns: ESTACIONAMIENTO (GIRO), 1 CAJÓN POR CADA (CANTIDAD, UNIDAD), PROYECTO (UNIDAD, REQUIERE), SOLUCIONA CON: (270 CAJONES). Rows include MULTIFAMILIAR, OFICINAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, and TOTAL (202- CAJONES).

X.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 25-veinticinco de Junio del 2015-dos mil quince, se detectó que la construcción no está en uso, solo está habilitado un estacionamiento. La construcción existente no está en uso no se está realizando demolición al momento de la inspección. Existen árboles y postes de CFE Y Telmex sobre la banqueta.

XI.- Se anexa escrito dirigido a la Compañía de Teléfonos de México S.A.B. DE C.V., de fecha 04-cuatro de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, firmado por el Lic. Luis Bermejo Licea, representante de la empresa denominada DON DIEGO INMOBILIARIA DEL NORTE S.A. DE C.V. propietaria del predio en cuestión, en la cual solicita la reubicación de 4 postes existentes para que no afecten el proyecto ubicado en la calle Belisario Dominguez número 2470 y

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

Handwritten signatures and initials in blue and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2805/2016
EXP. ADM. L-000265/2015
Página 7 de 24

2470-A, Cerro del Topo numero 850 todos en la Colonia Obispado, en este municipio, y en contestación la citada compañía emite presupuesto No. Niepn-054/2016 en fecha 09-nueve de Marzo del 2016-dos mil dieciséis.

XI.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de fecha 13-trece de Mayo del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-196, para el giro de Edificio multifamiliar con locales comerciales, restaurantes, oficinas y estacionamiento, mediante el cual expuso las medidas de prevención en el diseño y construcción y recomendaciones que se deberán seguir e implementar en el inmueble ubicado en la Calle Belisario Dominguez No. 2470 entre Cerro del Topo y Cerro de la Silla Col. Lomas del Obispado, e identificado con los números de expedientes catastrales 11-241-002, 012 y 014, en el Municipio de Monterrey, N.L., y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XII.- El interesado acompaña oficio número 1367/SPMARN-IA/15 de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO consistente en la construcción de un edificio de usos mixtos, en un predio con superficie de 3039.00 metros cuadrados, ubicado sobre el cruce de la calle Belisario Dominguez con la calle Cerro del Topo, Colonia Obispado en el municipio de Monterrey, Nuevo León, **y el cual está sujeto a cumplir con los lineamientos y/u obligaciones en materia ambiental que dicha Autoridad le señale, por ser la citada dependencia dentro de sus atribuciones, la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.**

XIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 0006/DIEC/2015 y número de dictamen LTA-000261/2015, de fecha 30-treinta de Noviembre del 2015-dos mil quince, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

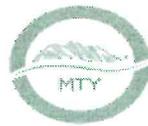
XIV.- El interesado acompaña oficio 5293-15/DIEC-SEDUE de fecha 16-dieciséis de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por esta Secretaría dentro del expediente administrativo PAR-000358-15, mediante el cual se autorizó el Permiso de Derribo de 3-tres fresnos y 1-un naranjo, que se encuentran en el interior del inmueble que nos ocupa, teniendo como causa justificada del derribo, la demolición y construcción; debiendo compensar por la pérdida de la biomasa vegetal de las especies, la cantidad de 69-sesenta y nueve arboles de especie Nativa, de aproximadamente 3.00 metros de altura, de 2-dos pulgadas de grosor en su fuste o tallo, medidos a 1.20 metros de altura. Estos serán entregados al vivero municipal; motivo por el cual el interesado para dar cumplimiento acompaña factura número 011 de fecha 28-veintiocho de Agosto del año 2015-dos mil quince, expedida por ABIMEX, que avala la compra de 69-sesenta y nueve arboles de especie nativos de 2-dos pulgadas, factura que fue recibida por la Dirección de Ecología de esta Secretaría en fecha 06-seis de Octubre del 2015-dos mil quince, dando cumplimiento a dicho requerimiento.

XV.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VII, del citado Reglamento, en el que determina de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (4 c), acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural de fecha 15-quince de Abril del 2015-dos mil quince, realizado por el Ingeniero Ignacio Antonio de la Rosa, con cédula profesional 2487407, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 23-veintitrés de Mayo del 2015-dos mil quince anexo al mismo.

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

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 26-veintiséis de Junio del 2015-dos mil quince, realizado por la empresa GEOTECNIA DE MONTERREY., firmada por el Ingeniero Jorge San Vicente Sanchez, con cédula profesional 1114748.
- Análisis de Estabilidad de Taludes de fecha 07-siete de Septiembre del 2015-dos mil quince realizado por la empresa GEOTECNIA DE MONTERREY., firmada por el Ingeniero Jorge San Vicente Sanchez, con cédula profesional 1114748.
- Estudio de Impacto Vial, realizado por la empresa VARGAS TORRES Y ASOCIADOS S.A. DE C.V., firmado por el Ingeniero Ingeniero Sergio Joel Vargas Lopez con cedula profesional 83364.

XVI.- Acompaña escrito de fecha 18-dieciocho de Junio del 2015-dos mil quince, mediante el cual el Arq. Jorge Alejandro Estévez Ancira, con cédula profesional 1087498, se manifiesta como Director Responsable de la Obra del proyecto a realizarse en la calle Belisario Dominguez número 2470, colonia obispado, e identificado con el expediente catastral 11-241-012, 014 y 002.

XVII.- El interesado acompaña anuencia de los vecinos colindantes quienes enterados del procedimiento que se realizará en los inmuebles motivo de la presente, firman de conformidad y otorgan su consentimiento para la realización de dichas obras, mediante los siguientes escritos:

- Escrito sin fecha firmado por la C. Georgina Blancas Zermeño como apoderada legal de la empresa denominada "INMOBILIARIA MONTAL BLANC" S.A. DE C.V., propietaria del predio identificado con el número de expediente catastral 11-241-003, con una superficie de 1,697.626 metros cuadrados, ratificado en su contenido ante la fe del Licenciado Hernán Montaño Pedraza, Notario Público con ejercicio en este Primer Distrito, titular de la Notaria Publica número 60-sesenta, tomando razón de la misma en el Libro para el Control de Actas Fuera de Protocolo, bajo el número 73,873-setenta y tres mil ochocientos setenta y tres de fecha 09-nueve de Junio del 2016-dos mil dieciséis.
- Escrito de fecha 10-diez de Marzo del 2016-dos mil dieciséis firmado por el Sr. Juan Tradd Melhem, como propietario del predio identificado con el número de expediente catastral 11-241-001.



XVIII.- La Coordinación de Permisos en Vía Pública, de la Secretaria de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey, emitió factibilidad de obra para un predio ubicado en la calle Belisario Dominguez No. 2470, por una longitud de trabajo de 90.00 metros lineales, para el trabajo de Colocación de Anclas.

XIX.- De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la entonces 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 DPT/E/120/ABRIL/2016 de fecha 20-veinte de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número DT/V/792/2015 de fecha 30-treinta de Octubre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Sergio Joel Vargas, presentados por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

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

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

88.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2805/2016
EXP. ADM. L-000265/2015
Página 9 de 24

- Mediante oficio No. DT/H 228/2015 de fecha 30-treinta de Junio del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología al plano del proyecto presentado, condicionado a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.
- Mediante oficio número DT/G348/2015 de fecha 20-veinte de Noviembre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 26-veintiséis de Junio del 2015-dos mil quince y Análisis de Estabilidad de Taludes de fecha 07-siete de Septiembre del 2015-dos mil quince, ambos realizados por la empresa GEOTECNIA DE MONTERREY, firmados por el Ingeniero Jorge San Vicente Sanchez, con cédula profesional 1114748; otorgando el visto bueno a dichos estudios, condicionándolo al cumplimiento de las observaciones, obligaciones y lineamientos considerados en el cuerpo del citado dictamen, con el fin de garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los estudios presentados.

XX.- En fecha 25-veinticinco de Mayo del 2015-dos mil quince, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Avenida Belisario Dominguez deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio. b) Para la calle Cerro del Topo, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros. En los estudios de vialidad SI se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

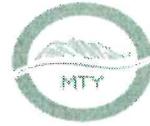
XXI.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito de fecha 18-dieciocho de Junio del 2015-dos mil quince, en el cual establece lo siguiente: *"...ocurro ante esta H. Autoridad a comprometerme a tener un seguro de responsabilidad civil en los predios propiedad de mi representada originado por la construcción, los cuales están ubicados en: La calle Belisario Dominguez, número 2470 en la colonia obispado, en el municipio de Mty, N.L., con expedientes catastrales 11-241-012, 014 y 002."*

XXII.- El interesado acompaña escrito con número de oficio DOCINL-027/16 de fecha 18-dieciocho de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Delegación del Centro INAH N.L. (Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León), dirigido a esta Secretaría en relación al inmueble ubicado en la calle Belisario Dominguez No. 2470-A y 2470, identificado con los números de expedientes catastrales 11-241-002, 11-241-012 y 11-241-014, mediante el cual señala lo siguiente: *"Le Informo a usted que los Predios que se presentan NO forma parte de los Catálogos INAH-CONARTE, al respecto nuestra opinión técnica es que por la zona donde se encuentra ubicado en el Cerro del Obispado, deberá de ajustar el proyecto para su aprobación en cuanto a las alturas y su integración a la Zona. Los trabajos solicitados son: CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA, DEPARTAMENTOS Y OFICINAS..."*

XXIII.- El interesado acompaña escrito con sello y Número de folio 1686, de fecha 13-trece de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) en relación al inmueble ubicado en la calle Belisario Dominguez No. 2470 Colonia Obispado, mediante el cual señala que DICHO INMUEBLE NO SE ENCUENTRA INCLUIDO EN LA RELACIÓN DEL INBA, adjuntando a dicho oficio plano del proyecto sellado por la citada dependencia.

XXIV.- El interesado acompaña escrito con sello y Número de folio 1687, de fecha 13-trece de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) en relación al inmueble ubicado en la calle Belisario Dominguez No. 2470-A Colonia Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Obispado, mediante el cual señala que DICHO INMUEBLE NO SE ENCUENTRA INCLUIDO EN LA RELACIÓN DEL INBA, adjuntando a dicho oficio plano del proyecto sellado por la citada dependencia.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR (29 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), 23 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 17 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en los predios identificados con los números de expedientes catastrales **11-241-002, 11-241-012 Y 11-241-014**, ubicados en la **CALLE BELISARIO DOMINGUEZ S/N, COLONIA LOMA DEL OBISPADO**, los cuales tienen una superficie de 901.804 metros cuadrados, 860.616 metros cuadrados y 1,267.488 metros cuadrados respectivamente, resultando una superficie total de 3,029.908 metros cuadrados, con una construcción total de 15,796.19 metros cuadrados y una barda de 150.78 metros lineales por construir.

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

A) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 4 al 4 de 4), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

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) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción III.- Mayor de 1000 metros cuadrados de construcción-03-Tres años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 15,796.19 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **3-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.**

D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

a) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.



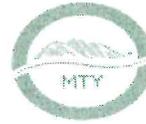
DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2805/2016
EXP. ADM. L-000265/2015
Página 11 de 24

- b) 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.
- c) En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
- d) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
- e) Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
- f) El Director 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.
- g) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
- h) 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.
- i) 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.
- j) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- k) Se le hace del conocimiento 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, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- l) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- m) 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.
- n) Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados)., colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
- o) No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.



[Firmas manuscritas]



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- E) 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).
- F) 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.
 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 (29 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), 23 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 17 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el predio en cuestión.
 4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los 202-doscientos dos cajones de estacionamiento requeridos como mínimo para el uso solicitado con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
 5. 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.
 6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
 7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
 8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
 10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 11. En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.

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

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



Al
4-9-14
8.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2805/2016
EXP. ADM. L-000265/2015
Página 13 de 24

12. 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.

G) En Materia de Seguridad deberá cumplir con las recomendaciones y las medidas de prevención en el diseño y construcción para el proyecto presentado, las cuales se señalan en el escrito de fecha 13-trece de Mayo del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-196, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., lo anterior en relación al predio que nos ocupa, identificado con los números de expedientes catastrales 11-241-002, 012 y 014, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/120/ABRIL/2016 de fecha 20-veinte de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos 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.

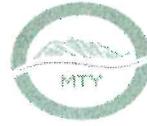
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas 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 con rigor durante el proceso constructivo.

4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.

6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

I) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/792/2015 de fecha 30-treinta de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Sergio Joel Vargas, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a) Para la Av. Belisario Domínguez, deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio.
 - b) Para la calle Cerro del Topo, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El Predio cuenta con afectación vial por la Avenida Belisario Domínguez, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Avenida Belisario Domínguez, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la matriz de Uso de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

4. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, *en las calles Subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.*

5. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

6. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, las 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.

7. Los cajones de estacionamiento identificados con los números 1 y 2 deberán ser asignados exclusivamente para vehículos compactos, por lo que quedan condicionados a contar con la señalización respectiva para evitar que vehículos de otras características hagan uso de ellos.

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

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

Ss.

Al
A.M.Y.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

8. 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.
9. Deberán quedar bien definidos los cajones correspondientes al giro comercial-restaurants, oficinas y habitacional, separándolos por niveles de estacionamiento. Por cuestiones de funcionalidad, los cajones destinados al giro comercial deberán estar en los niveles superiores, dado que son los que tendrán mayor rotación durante el día.
10. Cada uno de los cajones de estacionamiento destinados al giro de oficinas y al giro habitacional deberán quedar claramente señalizados mediante marcas en la superficie de rodamiento o señalamientos del tipo vertical, indicando a que oficina o vivienda corresponden respectivamente.
11. Los accesos vehiculares a los cajones y a la zona de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
12. El acceso vehicular al estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se proponen de doble sentido de circulación. Lo anterior 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 dar cumplimiento al Reglamento de Accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas un diseño con rampas.
14. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de acceso y en las rampas vehiculares.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos ya que el diseño presentado no cuenta con las características necesarias para ello de acuerdo a 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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.

- 19. Con respecto a los vehículos de carga de proveedores, queda prohibido realizar maniobras de carga y descarga obstaculizando la circulación de vehículos y peatones de Acuerdo al Artículo 9 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.

Por lo anterior, deberán programar los horarios de los suministros de manera que estos se realicen sin obstaculizar predios ajenos y la vía pública.

- 20. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 21. 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.
- 22. El Desarrollador queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.

- 23. De acuerdo al Estudio de Impacto Vial, la intersección de Belisario Domínguez y Sierra Madre presenta complicaciones operacionales y de seguridad vial para la integración del flujo vehicular proveniente por la calle Sierra Madre hacia la calle Belisario Domínguez. Los propietarios y los responsables del Desarrollo quedan obligados a presentar la propuesta de adecuaciones viales y señalamiento vial conforme a lo indicado en el Estudio de impacto Vial ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad a fin de ser evaluadas. Es importante aclarar que los costos de los señalamientos, adecuaciones viales necesarias y en su caso semaforización deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso el señalamiento vial necesario, las adecuaciones viales, para el correcto funcionamiento vial de la zona.

El propietario deberá llevar a cabo las obras relativas al acceso de acuerdo a la geometría y especificaciones señaladas por dicha dirección, incluyendo el señalamiento vial y dispositivos autorizados antes de entrar en operación el Desarrollo.

- 24. 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 ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 0006/DIEC/2015 y dictamen LTA-000261/2015, de fecha 30-treinta de Noviembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de construcción.-

- 1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
- 2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y

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

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

Handwritten signatures and initials in blue and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

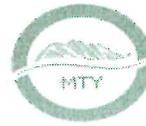
OFICIO No. SEDUE 2805/2016
EXP. ADM. L-000265/2015
Página 17 de 24

disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
6. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
7. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
10. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
11. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
12. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
13. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
14. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición y construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/?p=sima> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
15. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
16. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.

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

8.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Durante la etapa de operación.-

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

Energía, deberá implementar sistemas para el ahorro de energía eléctrica como el uso de focos ahorradores e instalación de sistemas fotovoltaicos, además de establecer el uso de calentadores solares para la reducción del consumo de gas.

Agua, deberá privilegiar la captación y/o infiltración de aguas pluviales, el tratamiento y el reciclaje de aguas residuales y el ahorro de agua potable (utilizando dispositivos en lavabos, regaderas y tanques ahorradores en las tazas.

Residuos sólidos, deberá implementar un plan de manejo para promover la prevención de la generación y la valorización de los residuos a través de medidas que reduzcan el costo de su administración y sean ambiental, tecnológica, y socialmente eficientes, además, contar con una infraestructura adecuada para el almacenamiento temporal, señalamientos apropiados, mobiliario para el almacenamiento temporal, realizar separación de los residuos valorizables y disposición adecuada.

Área verde, deberá proveer áreas verdes diseñadas para proporcionar confort y proporcionar la interacción social de acuerdo al género del edificio.

Generales

17. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Edificio BDXT"** emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 1367/SPMARN-IA/15).
18. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Edificio BDXT"**.
19. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes un estudio Hidrológico 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.
20. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

21. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas) y para zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994) de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
22. 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.

Handwritten signatures and initials in blue, purple, and yellow ink.





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

23. 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

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

29. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
30. Deberá realizarse las acciones pertinentes a efecto de que cada uno de los locales comerciales cuente con registro de visita en vía pública, para la toma de aguas residuales.
31. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
32. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
33. 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

34. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
35. 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.
36. En caso de que la generación de residuos de manejo especial sea igual o mayor de 10 toneladas por año deberá sujetarse a un Plan de Manejo de Residuos que deberá ingresarse ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y presentar copia ante esta dependencia (para dar cumplimiento a la NOM-161-SEMARNAT-2011 y a la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León Artículo 173).
37. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
38. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
39. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Reforestación

- 40. Cuenta con permiso de arbolado con expediente PAR-358-15 el cual fue resuelto con la reposición de 69 árboles nativos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
- 41. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 09-nueve árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León 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 138-ciento treinta y ocho árboles), y debido a que los cajones estarán bajo techo, deberá reponer los árboles a vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición de mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey 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

- 42. 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.
- 43. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.



H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2019

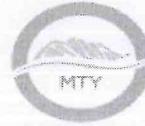
K) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G348/2015 de fecha 20-veinte de Noviembre del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información, documentos y estudios presentados por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

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

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural y Geológico-Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
- Se deberá contar con un sistema de monitoreo topográfico instalado en la corona de los taludes y en los edificios contiguos. El sistema deberá consistir en línea de colimación y puntos de control.
- Se deberá contar con un Programa de estabilidad de taludes, la duración de los mismos, la acreditación de la supervisión geotécnica y de la bitácora de obra con memoria fotográfica para que la supervisión geotécnica garantice que los trabajos y metodologías desarrollados fueron correctos y seguros para la obra; lo anterior deberá estar disponible en el lugar de la obra, para el caso de que esta Secretaría tenga la necesidad de consultarlo y/o requerir dichos documentos.
- Determinar las medidas preventivas para evitar dejar sin confinamiento cualquier zona de cimentación en la cercanía a las vecindades, estableciendo tiempos mínimos de exposición de taludes de corte que garanticen el menor efecto por intemperismo a las excavaciones abiertas; de acuerdo a los requerimientos y métodos recomendados, incluidos en el estudio Geotécnico presentado.

8.
14
14

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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- Lo anterior con la finalidad de lograr su adecuada ejecución. En caso de existir incertidumbre en cuanto a la calidad de los materiales de sustentación, presencia de nivel freático, deberá evaluarse su condición antes de ejecutar las subestructuras. Deberá de respaldarse con la supervisión de un laboratorio de Mecánica de Suelos.
- El nivel del desplante de las cimentaciones deberá estar dentro del estrato de roca sana.
- Para el corte que se realice en el estrato de roca sedimentaria en donde la estabilidad de corte depende de los planos de fallas, fracturas y discontinuidades de la roca, se deberán levantar los datos estructurales del macizo rocoso, para lo cual se necesita realizar un corte de cuando menos 1.0 m en el estrato de roca lutita gris verdosa; con este levantamiento se podrá definir la posición de las cuñas críticas que al quedar descalzadas tengan riesgo de deslizarse, con lo cual se podrá definir la cantidad, distribución y fuerza a aplicar para las anclas instaladas en el estrato de roca.
- Todas las excavaciones, rellenos, desplante de cimentación y pruebas de compactación, deberán ser inspeccionadas bajo la dirección y supervisión de un Ingeniero Geotécnico registrado a cargo del propietario; todos los suelos, equipos y procedimientos deberán ser aprobados por el Ingeniero Geotécnico antes de la ejecución de los trabajos.
- Todos los rellenos bajo firme deberán ser compactados al 95% determinado por la prueba Proctor, y procedimiento establecido por el Laboratorio de Mecánica de Suelos.
- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
- Todas las tuberías que transporten algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
- Deberá garantizarse un adecuado sistema de drenaje para el control de escurrimientos superficiales alrededor del desplante de la edificación, con el fin de evitar cualquier riesgo de estancamiento, acumulación e infiltración de humedad excesiva y/o erosión por socavación por escurrimiento sobre los taludes de corte, según sea el caso. Lo anterior con el fin de no vulnerar las condiciones de capacidad limitada de estabilidad del suelo de sustentación, bajo condición desfavorable de exposición.
- Se deberán considerar condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en las partes superiores de los cortes, drenaje inadecuado del predio y agua subterránea.
- En los taludes cercanos a las zonas de cimentación somera de las construcciones vecinas, se recomienda hacer un levantamiento de campo que permita definir su ubicación en planta y profundidad, para determinar el efecto en la estabilidad de las paredes de la excavación y proponer soluciones adecuadas para mantenerlas seguras, sin afectación.
- Considerar las sobrecargas inducidas por los vehículos en las calles adyacentes en los taludes de corte para evitar derrumbes y asegurar su estabilidad.
- Cualquiera que sea el mecanismo de estabilidad de taludes y método constructivo adoptado para cumplir con tal propósito, es importante establecer que los alcances, proyección y expectativas de construcción hasta lograr su adecuada culminación, quedan bajo total y absoluta responsabilidad del propietario, director responsable de obra y sus asesores profesionales involucrados.
- El Análisis de Estabilidad de Taludes propone entre otros, un mecanismo de contención a base de anclaje, por lo que en caso de que estas superen el límite de propiedad, invadiendo espacio en el subsuelo de vialidades y propiedad privada, se deberá de contar con la anuencia de los propietarios de los predios

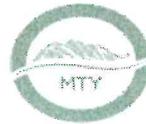


H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2016-2019

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

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

8.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

vecinos y con base en el Artículo 134, Capítulo X de la Ocupación de las Vías Públicas del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. determina que se requiere autorización expresa de la Secretaría de Servicios Públicos para realizar en la vía pública la ocupación parcial o total del subsuelo, construcciones, instalaciones, modificaciones, así como para depositar o colocar en ella materiales u objetos entre otras cosas.

- De acuerdo a lo anterior, la licencia de construcción sólo permite el desarrollo en el Predio donde el Solicitante acredite como Propietario con base en el Artículo 288 Fracción I, Capítulo Cuarto de las Licencias de Uso de Suelo, de Construcción y Edificación, Sección Segunda de la Licencia de Construcción de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- En caso de no obtener los permisos pertinentes, deberá presentar nuevas propuestas de estabilidad de taludes; quedando imposibilitado de utilizar sistema de anclaje como método de contención de los taludes perimetrales.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones dadas por los estudios presentados.

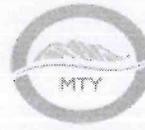
L) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 228/2015 de fecha 30-treinta de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al Estudio Hidrológico presentado por el solicitante, 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, y que en lo siguiente se transcribe:



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

- A) 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 los niveles de sótanos (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 muros de contención deberá presentar salida hacia la red pluvial, considerando para tal efecto un sistema de desalojo para el caudal captado en muros en nivel inferior (Cárcamos de Bombeo, Cisternas, etc.), así como un sistema de rejillas en rampas de acceso al nivel inferior.
- B) 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.

Handwritten signatures and initials in blue and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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.

C) 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.

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

1.- Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.

2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.

3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

E) La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.

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

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

QUINTO: Las Licencias de Uso de 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

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

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 y 387 fracción IV 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 firman los CC. 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

8. SCS / AEDC / mica

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Luis Bermejo L. siendo las 12:34 horas del día 15 del mes de Septiembre del 2016.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Angelica Nunez
FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Luis Bermejo Licea
FIRMA [Firma]