



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.



DELEGACION CENTRO DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO

No. De Oficio: SEDUE-5105/2017

No. De Expediente: L-000372/2016

PROPIETARIO DEL INMUEBLE

Nombre: **REXITY MITRAS EL REFUGIO S.A. DE C.V.**
 Domicilio: AV. MANUEL L. BARRAGAN Nº 6744, COLONIA VALLE DE ANAHUAC, SAN NICOLAS DE LOS GARZA, N.L. Teléfono: 83765703

TITULAR DE LA LICENCIA

Nombre: **REXITY MITRAS EL REFUGIO S.A. DE C.V.**
 Domicilio: AV. MANUEL L. BARRAGAN Nº 6744, COLONIA VALLE DE ANAHUAC, SAN NICOLAS DE LOS GARZA, N.L. Teléfono: 83765703

DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA

Nombre: **ARQ. GUSTAVO JAVIER VILLALCLOS FLORES** Teléfono: 83765703
 Domicilio: AV. DEL COMERCIO EDIFICIO A M-4 PARQUE INDUSTRIAL SANTA ENGRACIA Cgd. Prof. 2817296

De conformidad con lo dispuesto por los Artículos 217, 218, 219, 220, 221 y 232 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Capítulo Tercero de los Directores Responsables de Obra, Artículos 8, 9, 10, 11, 12 fracción I a la VI, 13 fracción I a la III, 14 fracción I a la VIII, y 15 fracción I a la IV del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

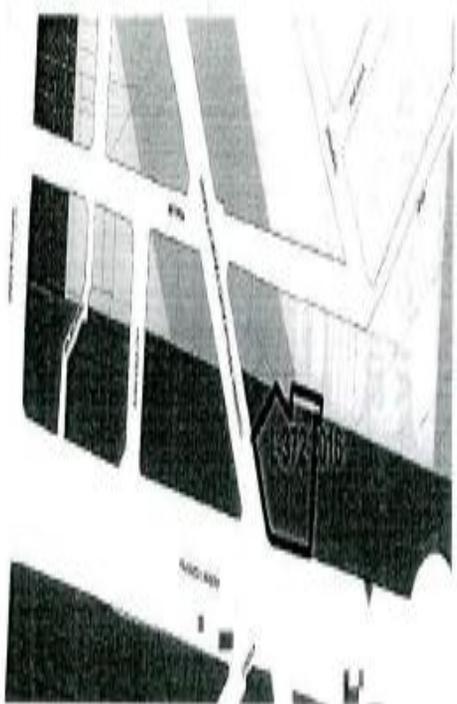
DESCRIPCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN

Giro y/o Uso: **(05-CINCO) LOCALS COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGROPADOS Y MULTIFAMILIAR (127-CIENTO VEINTISIETE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) SUPERFICIE TOTAL: 2,114.211 M2**

Datos de Construcción: OBRA NUEVA		
AREA POR CONSTRUIR:	17,739.80	m2
BARAD:	29.82	m
TOTAL:	17,739.80	m2

UBICACIÓN DEL PREDIO

Ubicación: AV. MOISES SAENZ ESQ. CON CALZADA FRANCISCO I. MADERO
 Numero Oficial: 2849-1 al 2849-132
 Colonia: LAS MITRAS
 Exp. Catastral: 70) 24-027-053



AUTORIZACIÓN

La licencia de construcción, según el Art. 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, tendrá una vigencia de **03-TRES AÑOS** a partir de su fecha de notificación

Monterrey, N.L. a: 19 DE MAYO DEL 2017

C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ

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

DELEGACION Y DISTRITO



NUMERO DE PERMISO

SCS/AEDC/011

LA PRESENTE LICENCIA ES PARTE INTEGRANTE DEL ACUERDO ENTENDIDO POR ESTA DEPENDENCIA, Y LA CUAL NO TENDRA VALIDEZ SIN LAS FIRMAS Y SELLOS CORRESPONDIENTES.

RECORRIDO LAS 11:40 HORAS DEL DIA 22 DEL MES DE Junio DE 2017

EL C. NOTIFICADOR: **Luis G. Zavala**
 EL C. NOTIFICADO: **Luis G. Zavala Castillo**

No. CAJETE: _____ FIRMA: _____

El horario de atención del área es de Lunes a Viernes de 8:00 a 17:00 horas y Sábados de 8:00 a 14:00 horas



19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

INSTRUCTIVO

APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "REXITY MITRAS EL REFUGIO", S.A. DE C. V. DOMICILIO: AV. MANUEL L. BARRAGAN N° 6744 COLONIA VALLE DE ANAHUAC, SAN NICOLAS DE LOS GARZA, N. L. PRESENTE.-

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

-- En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de Mayo del año 2017-dos mil diecisiete.-**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000372/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 08-ocho de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, por el **C. Fernando Villalvazo Campos**, en su carácter de Representante Legal de la sociedad denominada **"REXITY MITRAS EL REFUGIO" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, quien acredita su personalidad y la existencia legal de dicha Sociedad, mediante la Escritura Pública Número 30,278- treinta mil doscientos setenta y ocho, de fecha 14-catorce de Octubre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 26-veintiseis, con ejercicio en el primer Distrito Registral del Estado; en su carácter de Propietaria, respecto del inmueble ubicado en la calle **AVENIDA MOISES SAENZ S/N ESQUINA CON AVENIDA FRANCISCO I. MADERO EN LA COLONIA LAS MITRAS**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **70) 24-027-053**; acompañando copia simple de la Escritura Pública Número 15,664- quince mil seiscientos sesenta y cuatro, de fecha 03-tres de Noviembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado y contador Público Cesar Gonzalez Cantu, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 69-sesenta y nueve, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización para las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA 05-CINCO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y MULTIFAMILIAR CON 127-CIENTO VEINTISIETE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 2,114.211 metros cuadrados y un área por construir de 17,739.80 metros cuadrados, para lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

1. Escritura Pública Número 39,315 - treinta y nueve mil trescientos quince, de fecha 26-veintiseis de Abril de 2013- dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitres, con ejercicio en el primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene la constitución de la empresa denominada "Inversiones Estratégicas 4S", Sociedad Anónima de Capital Variable.

0000020

000977

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

2. Escritura Pública Número 178,025- ciento setenta y ocho mil veinticinco, de fecha 22-veintidos de Enero del 2016-dos mil dieciseis, pasada ante la fe del Licenciado y Contador Público Cesar Gonzalez Cantú, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 69-sesenta y nueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial que corresponde al Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; mediante la cual la sociedad denominada "REXITY MITRAS EL REFUGIO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE(antes "INVERSIONES ESTRATEGICAS 4S", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, a través de la cual otorga un Poder General a favor de los señores HUMBERTO GENARO CANTU KALIFA, FERNANDO VILLALVAZO CAMPOS, RAUL GUERRERO TREVIÑO FLORES Y RAMON VILLARREAL GARZA.
3. Anexa carta poder de fecha 20-veinte de Abril de 2016-dos mil dieciseis, Ratificada ante la fe de Licenciado Mariano Gerardo Morales Gonzalez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 90-noventa de fecha 22-veintidos de Abril de 2016-dos mil dieciseis; mediante la cual el Lic. Humberto Genaro Cantu Guevara en representación de la sociedad denominada "REXITY MITRAS EL REFUGIO" S.A. DE C.V. a través de la cual otorga un Poder Especial a favor de los C.C. Arq. Luis Gerardo Zavala Castillo y Arq. Vanessa Vida Steel Salinas.

ANTECEDENTES

1. En fecha 07-siete de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante número de expediente administrativo L-474/2015, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autoriza la Licencia de Uso de Suelo para Vivienda Multifamiliar, Comercio y de Servicios Agrupados, para los predios ubicados en la Av. Madero Poniente N° 2849 y 2847, Colonia Las Mitras, en esta Ciudad, los cuales se identifican con los números de expedientes catastrales 24-027-053 con una superficie de 1,512.864 m² y el 24-027-061 con una superficie de 601.347 m², que genera una superficie total de 2,114.211 metros cuadrados.
2. En fecha 29 de Septiembre del 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo TM-000344-15, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Demolición Total para una construcción de 2509.00 metros cuadrados.
3. El interesado anexa copia simple del Instructivo y Plano que contiene la resolución de fecha 12-doce de Octubre del 2015, por medio de la cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología Autoriza la Fusión en una porción del predio identificado bajo el expediente catastral número 24-027-053 con superficie de 1,512.864 m² y el predio identificado bajo el expediente catastral número 24-027-061 con superficie de 601.347 m², para formar un lote con superficie de **2,114.211 metros cuadrados**, bajo el Oficio N° 2058/2015/DIFR/SEDUE.



8/12



19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

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, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 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, 39,73 fracciones I a la VIII, 139, 156, 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 y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracciones I, 20, 26 fracción III, 33, 94, 95, 96 Y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno 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 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Que de acuerdo a lo indicado en el apartado de antecedentes, el predio en cuestión cuenta con una autorización de Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar (2 o mas viviendas por lote) y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, dentro del expediente administrativo L-474/15, mismo que fue otorgado en base 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 MITRAS CENTRO**, en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE)** son considerados como **PERMITIDOS**, lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece:

Handwritten signature

0000021



000978

ORIGINAL SEDUE MONTERREY

19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

"ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que, en base a ello se entra al estudio de la presente solicitud.

III.- De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 12 de Agosto de 2016, actualmente no se le está dando uso y se encuentra deshabilitado al momento de la inspección.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 17,739.80 metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	1,710.21	1,710.21	05-LOCALES COMERCIALES, VESTIBULO, ESCALERAS Y ELEVADORES, CON 24-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS Y 8-CAJONES DESCUBIERTOS
1º NIVEL	1,710.21	1,710.21	ESTACIONAMIENTO PARA 49-CAJONES, ESCALERAS Y ELEVADORES
2º NIVEL	1,710.21	1,710.21	ESTACIONAMIENTO PARA 49-CAJONES, ESCALERAS Y ELEVADORES
3º NIVEL	1,197.14	1,197.14	ESTACIONAMIENTO PARA 49-CAJONES, ESCALERAS Y ELEVADORES
4º NIVEL	805.78	805.78	05-DEPARTAMENTOS, 02-SALONES DE JUEGOS Y REUNIONES, ESCALERAS Y ELEVADORES
5º NIVEL	731.17	731.17	09-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
6º NIVEL	731.17	731.17	09-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
7º NIVEL	731.17	731.17	10-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
8º NIVEL	731.17	731.17	10-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
9º NIVEL	731.17	731.17	10-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
10º NIVEL	731.17	731.17	10-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
11º NIVEL	731.17	731.17	10-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
12º NIVEL	731.17	731.17	10-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
13º NIVEL	731.17	731.17	10-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES



8
+ 14 . 2016.03.03

19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

14° NIVEL	731.17	731.17	06-DEPARTAMENTOS, GIMNASIO, SALON MULTIUSOS, LUDOTECA, SALON DE ESTUDIO/JUNTAS, TERRAZA, ESCALERAS Y ELEVADORES
15° NIVEL	703.27	703.27	08-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
16° NIVEL	718.43	718.43	06-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
17° NIVEL	703.10	703.10	08-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
18° NIVEL	722.32	722.32	06-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
19° NIVEL	447.43	447.43	TERRAZA CUBIERTA, BAÑOS, ESCALERAS Y ELEVADOR
Total	17,739.80	17,739.80	05-LOCALES COMERCIALES Y 127-UNIDADES HABITACIONALES TIPO DEPARTAMENTO CON ESTACIONAMIENTO PARA 179-CAJONES

V.- De acuerdo al escrito signado por el C. Luis Gerardo Zavala Castillo apoderado de la persona moral REXITY MITRAS EL REFUGIO, S.A. DE C.V. con fecha 02 de Febrero del 2017, en el cual manifiesta lo siguiente: " ... a fin de solicitar de la manera mas atenta, nos sea aplicado la Zona DOT (Desarrollo Orientado al Transporte) la cual está contemplada en el Artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en virtud de cumplir con los criterios contemplados en el mencionado Artículo, ya que el predio en cuestión, tiene más de 2,000.00 m2 de superficie y se encuentra a una distancia menor a 800 metros de la estación del metro más cerca".

Por lo que a ese efecto, tenemos que para la aplicación de los beneficios de la zona DOT (Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, propone implementar políticas de densificación promoviendo los desarrollos de uso mixto, con alta densidad y con una política restrictiva de estacionamientos, en las zonas cercanas a sistemas de transporte debiendo respetarse para estar en posibilidad de autorizarse, lo siguiente:

Deberán ser predios que se ubiquen dentro de 500.00 metros, en ambos lados de la línea del metro y de la Ecovia, medidos desde la vía, también podrán ser aplicadas a predios e inmuebles que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro.

Al respecto tenemos además, que la fracción I del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala: "Los predios que cuenten con una superficie de

19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente: I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. **En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres."**...

Atento a lo anterior tenemos que, de acuerdo al croquis de ubicación del predio presentado por el solicitante y a la inspección realizada por el Inspector adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, C. Francisco Javier Cabrera, el predio ubicado en la Avenida Madero N° 2849 y 2847, Colonia Las Mitras, se ubica a una distancia de **547.20 metros de la Estación del Metro más cercana denominada línea 1 "Hospital"**

Así mismo, el predio materia de análisis, ubicado en la Avenida Madero que es identificado con el expediente catastral 70) 24-027-053 cuenta con una superficie total de **2,114.211 metros cuadrados**.

Tomando en cuenta lo antes descrito, y que el proyecto pretendido corresponde a un Uso Mixto por consistir en una edificación con comercio en uno de los primeros niveles (planta baja) y uso habitacional en los niveles superiores, resulta acorde a las políticas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por encontrarse además el inmueble materia de este análisis, a 547.20 metros de radio de distancia de la Estación Hospital de la Línea 1 del Metro, cumpliéndose con la condicionante de estar en un radio menor a 800 metros lineales, contando el predio con una superficie de 2,114.211 metros cuadrados.

Por lo anterior resultan aplicables como se aplican, los beneficios y estrategias de densificación del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al estar dentro de la citada zona (DOT), **por lo que, para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres.**

Por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Mitras Centro, para el uso de Vivienda Multifamiliar, requiere 2.3 cajones por vivienda, donde conforme al análisis del proyecto presentado cuenta con 127-ciento veintisiete viviendas, resultando el requerimiento de 292 - doscientos noventa y dos cajones, y para el uso de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, requiere de 1 cajón por cada 20 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado cuenta con 562.05 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 28 cajones; de lo anterior resulta la exigencia de un total de 320 cajones de estacionamiento; sin embargo, de

8.14
28.05.2017



19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

acuerdo a lo referido en el citado artículo 73 fracción I del referido Reglamento de Zonificación para la zona DOT, se disminuye el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%; resultando entonces la exigencia de un total de 160-ciento sesenta cajones de estacionamiento; los cuales resuelve con 179-ciento setenta y nueve cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite

VI.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-CAE-J/I-123/2016 de fecha 03-tres de Junio del 2016-dos mil dieciseis, emite las medidas de prevención de riesgos y de seguridad, así como las que se deberán implementar durante la etapa de construcción, respecto a la instalación del establecimiento ubicado en la Avenida Moises Saenz con Avenida Francisco I. Madero de la Colonia Mitras Centro N° 2500, en el municipio de Monterrey; que se deberán implementar en el predio en cuestión, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VII.-El solicitante presenta oficio No. 118/SPMARN- IA/17 de fecha 13 de Enero del 2017, emitido por la Subsecretaria de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, por medio del cual autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental el Proyecto que consiste en la construcción y operación de un edificio de usos mixtos el cual está conformado por una planta baja y 19-diecinueve niveles, en donde se encontrarán locales comerciales de servicios agrupados y habitacional multifamiliar(departamentos); que la planta baja estará conformada por un vestíbulo, 5-cinco locales comerciales de servicios agrupados y 24- veinticuatro cajones de estacionamiento; en 1er, 2do y 3er nivel se encontrarán 49-cuarenta y nueve cajones de estacionamiento en cada uno; mientras que en el 4º nivel se hallarán 2-dos salones de juegos y reuniones, terraza descubierta y departamentos; en el 5º y 6º nivel se localizarán 9-nueve departamentos en cada uno: del nivel 7º al 13º se contará con 10-diez departamentos en cada piso; en el 14º nivel se ubicará 6-seis departamentos, gimnasio, vestíbulo, terraza, salón multiusos, ludoteca y salón de estudio/juntas; en el 15º nivel se ubicarán 8-ocho departamentos; en el 16º nivel se localizarán 6-seis departamentos; en el 17º nivel estarán 8-ocho departamentos; en el 18º nivel estarán 6-seis departamentos y en el 19º nivel se situará una bodega y se encontrará la terraza descubierta; en una superficie de 2,114.211- dos mil ciento catorce punto doscientos once metros cuadrados, ubicado, ubicado en la intersección entre la Av. Moisés Sáenz y Calzada Francisco I. Madero, Colonia Mitras, en la zona centro, en el Municipio de Monterrey N.L., señalándole ciertas obligaciones en materia ambiental. **Por lo que en caso de que existan por cumplir lineamientos y/u obligaciones impuestas en materia ambiental, es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado por el interesado.**



19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio 0553/2017 dentro del expediente LTA-000044/2017, de fecha 09-nueve de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento a que nos hemos venido refiriendo y a ubicarse en el inmueble que nos ocupa, sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- Que el interesado dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en relación al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y acorde a lo señalado en el artículo 3 fracción VII de dicho Reglamento, considerando las características de la construcción, la misma es clasificada como (4 c), acompaña lo siguiente: Estudio de Memoria de Cálculo Estructural realizado por Sistemas Optimos Constructivos S.A. de C.V. a través del Ing. Jesus Gonzalez Saenz, con cédula profesional 350075, manifestándose como responsable de dicha memoria mediante escrito, anexo al mismo; de igual forma, acompaña el Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha Abril del 2016, elaborado por la empresa "EEMSSA"-ESTUDIOS ESPECIALIZADOS DE MECANICA DE SUELOS, S.A. de C.V., a través del ingeniero Luis Armando Jimenez Rodriguez, con cédula profesional 1825655.

X.- Acompaña escrito de fecha 26-veintiseis de Junio del 2016-dos mil dieciseis, mediante el cual el Arquitecto Gustavo Javier Villalobos Flores, con cédula profesional 2817296, manifiesta ser Director Responsable de Obra, para la construcción del proyecto a desarrollar, a ubicarse en la Avenida Moises Saenz S/N, Colonia Mitras Centro, en el municipio de Monterrey, con el número de expediente catastral 24-027-053.

XI.- En base en el artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio, la Dirección de Proyectos Tecnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

1. Mediante oficio número DPTDU/V/499/2016 de fecha 07 de Septiembre del 2016, emitió **Dictamen Técnico Vial y Alineamiento Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (planos y Estudio de Impacto Vial firmado por el Ing. Juan Treviño Gonzalez).
2. Mediante oficio número DPT/E/354/AGOSTO/2016 de fecha 30 de Noviembre del 2016, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, conforme a la documentación presentada por el propietario y memoria de cálculo elaborada por el Ing. Jesús Gonzalez Sáenz con cedula N° 350075, así como también Mecánica de Suelos elaborada por "EEMSSA" ESTUDIOS ESPECIALIZADOS GEOTECNICOS Y DE MATERIALES, S.A. DE C.V., firmado por el Ing. Luis Armando Jiménez

S.P.

3500000





SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

Rodríguez, con cedula N° 1825655, otorgo **Vo. Bo.**, dictando las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a las disposiciones contenidas en el título tercero RESPONSABILIDADES Artículo 8 al 16 del Reglamento para la construcción en el Municipio de Monterrey N.L.

3. Mediante oficio número DPTDU/H 143/2016 de fecha 18 de Agosto del 2016, emitió **Dictamen Técnico Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico-Hidráulico elaborado por P.I.H.H.S. Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial a través del Ing. Ricardo Vázquez Esparza (Cédula N° 1886060) con fecha 08 de Abril del 2016.
4. Mediante oficio número DPTDU/G147/2016 de fecha 18 de Agosto del 2016, emitió **Dictamen Técnico Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por "EEMSSA" ESTUDIOS ESPECIALIZADOS GEOTECNICOS Y DE MATERIALES, S.A. DE C.V., firmado por el Ing. Luis Armando Jiménez Rodríguez, con cedula N° 1825655 y Estudio Geológico realizado por ESTUDIOS GEOLOGICOS, ING. GEOLOGO JUAN ENRIQUE VALDES VIGIL, con Cedula Profesional :8460104.

XII.- En fecha 07-siete de Septiembre del 2015-dos mil quince, se emite resolución de alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: Para la Avenida Francisco I. Madero deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la Avenida Urdiales deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, en la equina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 5.00 metros. En los estudios de vialidad Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XIII.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 penúltimo párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación 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, mediante el cual señala lo siguiente: *"...nos comprometemos a adquirir, una vez autorizada la Licencia de Construcción y antes del inicio de obra en el predio que nos ocupan, la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil contra Terceros, contemplada en el Artículo 20 fracción 11 del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey"*, ubicado en la Avenida Moisés Sáenz L-053, M-027, en la colonia Las Mitras del Municipio de Monterrey N. L., firmada por el C. Fernando Villalvazo Campos, apoderado Legal de Rexitry Mitras El Refugio S.A. de C.V., con fecha 12 de Abril del 2016.

0000024

000981



19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

Que de acuerdo a 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 **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA (05-CINCO) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y MULTIFAMILIAR CON 127-CIENTO VEINTISIETE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA MOISES SAENZ ESQUINA CON AVENIDA FRANCISCO I. MADERO S/N EN LA COLONIA LAS MITRAS**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **70) 24-027-053**, con una superficie Total de 2,114.211 metros cuadrados y un área por construir de 17,739.80 metros cuadrados.

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

- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 5 al 5 de 5), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa y complementaria de esta resolución 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, de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, 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, que señala 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: "...III. Mayor de 1000.00 metros cuadrados de construcción - 3-tres años;..."*; por lo que al tratarse la presente, de una construcción nueva de 17,739.80 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **3-TRES AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.

8.14

19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

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

1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
2. Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro

19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.

9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se 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, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. 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.
15. No efectuar fogatas para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

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:

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





SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

- b) 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.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación para **(05-CINCO) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y MULTIFAMILIAR CON 127-CIENTO VEINTISIETE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO** en el predio en cuestión.
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
- e) 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.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) 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.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas, los 160-ciento sesenta cajones que requiere como mínimo y el proyecto presenta 179-ciento setenta y nueve cajones.**
- j) 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.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) 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.



Handwritten signature

0000026

000983

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

- G) Deberá cumplir con los lineamientos y recomendaciones señaladas por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, mediante oficio DPCE-CAE-J/I-123/2016, de fecha 03 de Junio del 2016 emitió dictamen en el cual otorga MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD GENERALES, MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERÁN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN para el establecimiento que nos ocupa, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- H) Deberá respetar lo indicado en el **Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/354/AGOSTO/2016** de fecha 30 de Noviembre del 2016-dos mil dieciseis, 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

19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

I) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/499/2016, de fecha 07 de Septiembre del 2016-dos mil dieciseis, emitido por Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo al plano del proyecto, al estudio de Impacto Vial firmado por el Ing. Juan Treviño Gonzalez, así como los documentos y demás información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:

- 1) El Proyecto deberá respetar los siguientes Alineamientos Viales 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. Francisco I. Madero deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la Av. Urdiales 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 con radio de giro de 5.00 metros.

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

- 2) El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos del suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) 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.
- 4) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a éste último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

Al respecto, el proyecto propone cajones para personas discapacitadas de 3.50 x 5.00 metros, por lo que estará condicionada a realizar las correcciones necesarias a fin de cumplir con la dimensión mínima permitida de 3.80 x 5.00 metros.

- 5) Tomando en cuenta la jerarquía de la Avenida Francisco I. Madero, los cajones propuestos colindantes a la mencionada vía deberán contar con una distancia de resguardo de 1 metro de acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

El Proyecto presentado a revisión no consideró la mencionada distancia de resguardo, por lo que deberá quedar condicionada a realizar las correcciones necesarias a fin de cumplir con la mencionada Reglamentación.

Artículo 52.- *En las calles Subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuesta en batería a 90 ° deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.*

- 6) El Proyecto resuelve parte de su requerimiento de cajones de estacionamiento mediante una disposición de filas de cajones para dos vehículos (tipo tándem). Dicha disposición de cajones está condicionada a cumplir con lo siguiente: Cada hilera de 2 cajones deberá ser asignada a una sola vivienda con el fin de evitar conflictos entre los vecinos del multifamiliar. Cada cajón o hilera de cajones deberá ser señalizada de manera clara ya sea mediante señalamiento vertical y/o Horizontal, señalando a qué departamento corresponde. No deberán de asignarse cajones tipo tándem para el uso comercial.
- 7) Todos los cajones de estacionamiento destinados al Uso Habitacional, deberán estar claramente identificados mediante señalamientos verticales o sobre la superficie de los mismos mediante pintura, indicando a qué departamento están asignados, con el fin que vehículos ajenos al mismo departamento hagan uso de estos cajones.
- 8) Los accesos al estacionamiento (entrada y salida) a los estacionamientos y a los cajones deberán 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.
- 9) 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 103 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.



S.P.

SECRETARÍA



19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: **Expediente Administrativo L-000372/2016**

- 10) Las entradas y salidas vehiculares a los niveles de estacionamiento deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se proponen con 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.*

- 11) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en los accesos y en las curvas.
- 12) Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en los accesos, como en total la extensión del estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 13) El pasillo de circulación vehicular deberá 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, dado que presenta cajones de estacionamiento con una disposición a 90º con respecto al mismo pasillo y se proponen con doble sentido de circulación.
- 14) Las rampas vehiculares de acceso 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.
- 15) Las rampas de acceso al estacionamiento deberán considerar una transición con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60 -tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial, de acuerdo con el artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
- 16) El Proyecto propone su estacionamiento interior con pasillos de circulación y cajones dispuestos en rampas. Al respecto y de acuerdo al artículo 58 del reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, se deberá respetar una pendiente máxima del 6% en su longitud, donde exista estacionamiento.

ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.



19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

- 17) En caso de contar con barreras para el control de accesos, deberá cumplir con lo estipulado en los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

ARTÍCULO 89. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. **La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.**

- 18) 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.
- 19) El Desarrollador queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
- 20) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasionen problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- 21) El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
- 22) El Desarrollador queda obligado a coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, a fin de presentar una propuesta de adecuaciones, señalamiento vial y en su caso semaforización necesaria para la zona colindante al Desarrollo, dado el volumen vehicular que generará. Es importante aclarar que los costos de las adecuaciones, señalamientos y en caso de solicitarse, la semaforización del cruce Moisés Sáenz y Francisco I. Madero



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar mediante dictamen el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo.

23) El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

J) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 143/2016 de fecha 18 de Agosto del 2016, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

1. El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
2. Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

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 retenedores 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.

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 a los artículos 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.



Handwritten initials in blue ink.



19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción, sin perjuicio de las sanciones que determine la Ley de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran, esto conforme al artículo 12 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

Además, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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 la circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.

Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planos de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros y riesgos hidrometeorológicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), el predio en estudio, se encuentra en zona de riesgo Hidrológico con unas pequeñas zonas inundables a un

18.19

RECIBIDO





19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

periodo de retorno de 10 años, a lo que deberá seguir los lineamientos marcados por esta secretaría y seguir las recomendaciones plasmadas en el estudio Hidrológico-Hidráulico para garantizar la seguridad y buen funcionamiento de las instalaciones.

K) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G147/2016, de fecha 18-dieciocho de Agosto del 2016-dos mil dieciseis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural y de los Laboratorios que realizaron los Estudios para verificar las profundidades de excavación, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- En todo momento deberá evitarse construir o cimentar sobre material de relleno o escombros con condiciones inestables o de baja resistencia así como evitar sobrecargas en el terreno o exceder las recomendaciones del diseño estructural de la construcción.
- Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
- Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.
- En caso de requerir rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.
- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
- La supervisión geotécnica deberá vigilar las excavaciones, particularmente en las partes adyacentes a construcciones existentes y vialidades, para evitar alterar su estabilidad y afectar



19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

negativamente las estructuras, derivados de la falta de presión y confinamiento al remover material e inestabilidad de talud por pendientes pronunciadas y sobrecargas en la corona.

- Se deberá tener especial cuidado con el apuntalamiento adecuado de la excavación proporcionando un área segura a los trabajadores y a las edificaciones colindantes.
- Las estructuras de retención se deberán diseñar de igual manera para los empujes críticos creados por la masa de suelo, tomando en cuenta la posible injerencia del nivel freático, cuando se requiera.
- Se deberá abatir el nivel freático y se deberá contar con métodos para que éste no afecte al proyecto.
- 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.
- Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de Mecánica de Suelos.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones de los estudios presentados.



L) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio 0553/2017 dentro del dictamen LTA-000044/2017, de fecha 09 de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

" Visto oficio número 118/SPMARN-IA/17 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable d Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, el día 13 de enero de 2017 y notificado a la SEDUE donde se le comunica al promovente entre otras cosas sobre la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental consistente en la preparación, construcción y operación de un edificio de usos mixtos, el cual estará conformado por una planta baja y 19-diecinove niveles, en donde se encontrarán locales comerciales de servicios agrupados y habitacional multifamiliar (departamentos); que la planta baja estará por un vestíbulo, 5-cinco locales comerciales de servicios agrupados y 24-veinticuatro cajones de estacionamiento; en el 1er, 2do y 3er nivel se encontrarán 49-cuarenta y nueve cajones de estacionamiento en cada uno, mientras que en el 4to nivel se hallarán 2-dos salones de juegos y reuniones, terraza descubierta y departamentos; en el 5to y 6to nivel se localizarán 9-nueve departamentos en cada uno; del nivel 7mo al 13vo se contará con 10-diez departamentos en cada piso, en el 14vonivel se ubicarán 6-seis departamentos, gimnasio, vestíbulo, terraza, salón multiusos, ludoteca y salón de estudio/juntas; en el 15vo nivel se ubicarán 8-ocho departamentos; en el 16vo nivel se localizarán 6-departamentos; en el 17vo nivel estarán 8-ocho departamentos; en el 18vo nivel estarán 6-seis departamentos y en el

8. R

1000000

19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

*19vo nivel se situará una bodega y se encuentra la terraza descubierta; en una superficie de 2,114.211-dos mil ciento catorce punto doscientos once metros cuadrados; presento a usted los lineamientos en materia ambiental correspondientes al trámite de Licencias Municipales de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (obra nueva) para **Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Multifamiliar** del expediente administrativo L-372/2016 de un predio ubicado en Av. Moisés Sáenz s/n Col. Las Mitras de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 24-027-053."*

Durante la etapa de construcción.-

1. El horario de las actividades de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. 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.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.

19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
13. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como 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, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

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.

Ry

SECRETARÍA



19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

Generales

- 15. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Rexity Mitras" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 118/SPMARN-IA/17).
- 16. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Rexity Mitras".
- 17. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes el estudio hidrológico e hidráulico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que puedan tener los escurrimientos sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.
- 18. En caso de que los locales comerciales se pretenda utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas que en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación a lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley ambiental del Estado de Nuevo León, el promovente deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
- 19. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 20. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

- 21. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
- 22. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas y en fuentes fijas de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario para locales comerciales).
- 23. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, 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.
- 24. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.



0000032

000989



Handwritten signature

19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

Contaminación del Suelo

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

Emisiones al Aire

30. En caso de contar con área de cocina, ésta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
31. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

32. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
33. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
34. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
35. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos 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

36. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
37. 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.
38. 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.



SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
ESTADO DE QUERÉTARO

8. R

6616000



19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

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

Reforestación

- 41. Cuenta con permiso de arbolado con expediente PAR-292-16 el cual fue resuelto con la reposición de 20-veinte árboles de especie nativos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
- 42. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 04-cuatro 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 90-noventa árboles (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer los 90 árboles encinos a vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición por mano de obra, en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

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



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: La Licencia de Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



Handwritten signature

19 de Mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5105/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000372/2016

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

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

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


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


LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

JCS/AEDC/gim

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Luis Gerardo Zavala Casillo siendo las 11:40 horas del día 22 del mes de Junio del 2017

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Jair Limón G.
FIRMA 
NO. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE Luis G. Zavala Casillo
FIRMA 