



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.



DELEGACION CENTRO - DISTRITO URBANO CENTRO

No. De Oficio: SECRET 5618/2017

No. De Expediente: L-000449/2016

PROPIETARIO DEL INMUEBLE

Nombre: BANCO REGIONAL DE MONTERREY S.A INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANCAFRUTO GRUPO FINANCIERO

Domicilio: LAZARO CARDENAS No. 302-4 RESIDENCIAL SAN AGUSTIN, SAN PEDRO GARZA COAHUILA

Teléfono: 81-41-56-32

TITULAR DE LA LICENCIA

Nombre: BANCO REGIONAL DE MONTERREY S.A INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANCAFRUTO GRUPO FINANCIERO

Domicilio: LAZARO CARDENAS No. 302-4 RESIDENCIAL SAN AGUSTIN, SAN PEDRO GARZA COAHUILA

Teléfono: 81-41-56-32

DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA

Nombre: ING. JORGE ARMANDO PÉREZ ESPINOSA

Teléfono: _____

Domicilio: AVENIDAS DE AVANLUCA NO. 7000 COL. AVANLUCA DE AVANLUCA, CP, N.L.

Cod. Prof: 457877

En conformidad con lo dispuesto en los Artículos 157, 168, 169, 170, 171 y 172 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Capítulo Tercero de la Estructura Organizativa de COA, Artículo 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

DESCRIPCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN

Giro y/o Uso:

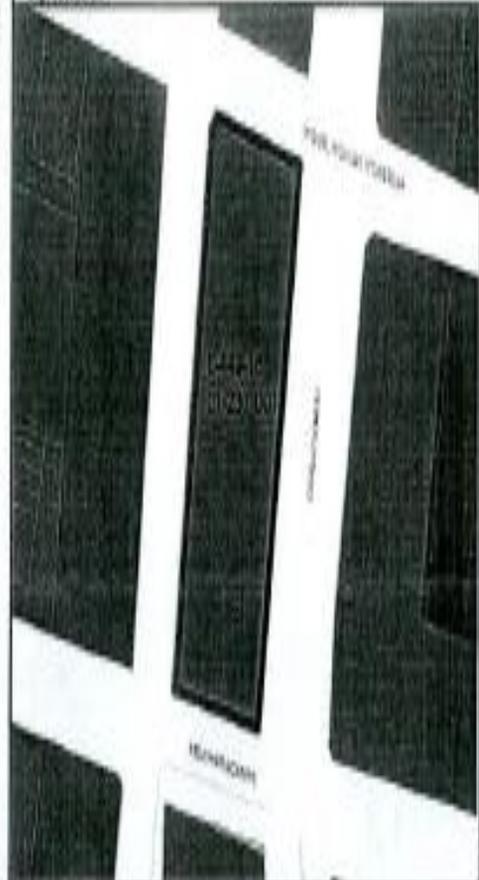
LOCALES COMERCIALES, RESTAURANTES, OFICINAS Y 110 DEPARTAMENTOS.

SUPERFICIE TOTAL: 6,521.13 M2

Datos de Construcción: <u>DEMOLICION Y OBRA NUEVA</u>	
Área por Construir:	<u>70,052.93 m2</u>
Total:	<u>70,052.93 m2</u>

UBICACIÓN DEL PREDIO

Ubicación: MONTECARMEN
 Nº oficial: Nº 208
 Colonia: CENTRO
 Pto. Catastral: 701 01-233-001



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: 30 de Junio del 2017

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. LUIS-IL BORTONI VAZQUEZ

LIC. HECTOR P. REVER LOPEZ
 COORDINADOR DE CONTRO URBANO

DELEGACION Y DISTRITO



NUMERO DE PERMISO

101784 2017-13

EDUCADO: 20 HOMBRES: 25 MUJERES: 2

EL C. NOTIFICADO: Aracelia Muñoz EL C. NOTIFICADO: Aracelia Muñoz

EL C. NOTIFICADO: Aracelia Muñoz EL C. NOTIFICADO: Aracelia Muñoz

El terreno de construcción deberá ser de Loteo y deberá tener un área mínima de 100 metros cuadrados y deberá tener un terreno de construcción de 100 a 1000 metros cuadrados.



INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL
DE BANCO REGIONAL DE MONTERREY S.A,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO
GRUPO FINANCIERO, CON DOMICILIO EN:
LAZARO CARDENAS N°302-4 RESIDENCIAL SAN AGUSTIN
SAN PEDRO GARZA GARCIA, 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 30-treinta días del mes de Junio del año 2017-dos mil diecisiete, -----
--VISTO.- El expediente administrativo No. L-000449/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 23-veintitres de Septiembre del año 2016-dos mil dieciséis, por el C. **José Guadalupe Chapa Cavazos**, en su carácter de Representante legal de la institución denominada **"BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO"** institución que es propietario del predio, ubicado en la **AVENIDA HIDALGO S/N, ZONA CENTRO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **01-237-001**, acreditando la propiedad mediante Escritura Pública número 137,824-ciento treinta y seis mil ochocientos veinticuatro, de fecha 09-nueve de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Numero 51-cinuenta y uno con ejercicio en este Primer Distrito Registral que celebran conjuntamente con los Fideicomitentes y Fideicomisarios de las sociedades descritas dentro del instrumento y por otra parte la institución denominada **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO** como la Fiduciaria en el acto que el convenio que modifica, adiciona y reexpresa el contrato irrevocable de fideicomiso de administración inmobiliaria con derecho de reversión (el Fideicomiso Maestro), solicitud mediante la cual solicita las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES, RESTAURANTES, OFICINAS Y 110 DEPARTAMENTOS**, en el inmueble ante citado, el cual cuenta con una superficie de 5,521.12 metros cuadrados, con una construcción por construir de 70,052.93 metros cuadrados. Encontrándose los siguientes:

ANTECEDENTES

UNICO.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio SEDUE 3279/2016 de fecha 25-veinticinco días del mes de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo L-357/2016, Autorizó la Licencia de Construcción únicamente para excavación y movimientos de tierra, en el inmueble antes citado, con una superficie total de 5,521.12 metros cuadrados, de la cual únicamente 5,184.72 metros cuadrados son por excavar, a una profundidad variable de 18.00 metros y realizar movimientos de tierra en una superficie de 95,972.40 metros cúbicos, e identificado con el número de expediente catastral 01-237-001.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

CONSIDERANDO

L- 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



Handwritten initials: A, M, 89



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 a), 11, 12 fracción I, II y III, 13, 14 fracción I punto 1.1, II punto 2.3, y III puntos 3.4 y 3.9, artículo 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 53, 57, 64, 67, 69, 72, 73, 102, 103, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV y 169 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 II, IV, IX, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 94, 95, 96, 97, 98, 99 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 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, los predios en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URB/ CENTRO**, en una zona clasificada como **SC-SERVICIO Y COMERCIO**, donde los usos solicitados para **1.1.3 MULTIFAMILIAR, 2. LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 3.4.5 RESTAURANTE Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I 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..."**

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 70,052.93 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

Área	Por Construir	Totales	Distribución de áreas
Estacionamiento E-5	5,021.26 M2	5,021.26 M2	137 Cajones, 5 Cajones de discapacitados, 6 Cajones compactos, vestíbulo, elevadores de comercio y oficina, bodegas, baños y comedor de empleados.
Estacionamiento E-4	4,869.43 M2	4,869.43 M2	134 Cajones, 5 Cajones de discapacitados, 6 Cajones compactos, Vestíbulos Elevadores comercio y Oficina, escaleras, Bodegas, Oficina de Administración
Estacionamiento E-3	4,788.26 M2	4,788.26 M2	136 Cajones, 5 Cajones de discapacitados, 7 cajones compactos, vestíbulos, Elevadores de departamentos
Estacionamiento E-2	4,841.55 M2	4,841.55 M2	134 Cajones, 5 Cajones de discapacitados, 6 Cajones compactos, escaleras, elevadores de comercio y oficina, vestíbulos.
Estacionamiento E-1	4,635.16 M2	4,635.16 M2	113 Cajones, 3 Cajones de discapacitados, 4 Cajones compactos, bodegas, escaleras, elevadores de comercio y oficinas
Estacionamiento E-1A	3,485.65 M2	3,485.65 M2	56 Cajones, bodegas, escaleras, elevadores de comercio y oficinas
Planta Baja	4,629.05 M2	4,629.05 M2	Tienda Ancla, 40 locales comerciales, escaleras, elevadores de comercio y oficinas.
2 Nivel	4,366.61 M2	4,366.61 M2	Tienda Ancla, 34 locales comerciales, escaleras, elevadores de comercio y oficinas.
3 Nivel	4,517.46 M2	4,517.46 M2	Tienda Ancla, 19 locales comerciales, 14 Food Court, Área de Mesas, escaleras, elevadores de comercio y oficinas, baños.





4 Nivel	4,517.00 M2	4,517.00 M2	Tienda Ancla, 19 locales comerciales, 14 Food Court, Área de Mesas, escaleras, elevadores de comercio y oficinas, baños.
5 Nivel	4,434.85 M2	4,434.85 M2	23 Oficinas, escaleras, elevadores de comercio y oficinas y baños.
6 Nivel	4,424.56 M2	4,424.56 M2	23 Oficinas, escaleras, elevadores de comercio y oficinas y baños.
7 Nivel	4,434.85 M2	4,434.85 M2	23 Oficinas, escaleras, elevadores de comercio y oficinas y baños.
8 Nivel	1,582.05 M2	1,582.05 M2	Escaleras, Elevadores, terraza, vestíbulos y 13 Departamentos cada uno con recamara principal, recamara, baños, sala y cocina.
9 Nivel	1,376.09 M2	1,376.09 M2	Escaleras, Elevadores, vestíbulos, gimnasio y 13 Departamentos cada uno con recamara principal, recamara, baños, sala y cocina.
10 Nivel	1,354.06 M2	1,354.06 M2	Escaleras, Elevadores, vestíbulos y 14 Departamentos cada uno con recamara principal, recamara, baños, sala y cocina.
11 Nivel	1,354.06 M2	1,354.06 M2	Escaleras, Elevadores, vestíbulos y 14 Departamentos cada uno con recamara principal, recamara, baños, sala y cocina.
12 Nivel	1,354.06 M2	1,354.06 M2	Escaleras, Elevadores, vestíbulos y 14 Departamentos cada uno con recamara principal, recamara, baños, sala y cocina.
13 Nivel	1,354.06 M2	1,354.06 M2	Escaleras, Elevadores, vestíbulos y 14 Departamentos cada uno con recamara principal, recamara, baños, sala y cocina.
14 Nivel	1,354.06 M2	1,354.06 M2	Escaleras, Elevadores, vestíbulos y 14 Departamentos cada uno con recamara principal, recamara, baños, sala y cocina.
15 Nivel	1,354.06 M2	1,354.06 M2	Escaleras, Elevadores, vestíbulos y 14 Departamentos cada uno con recamara principal, recamara, baños, sala y cocina.
Planta Azotea	4.74 M2	4.74 M2	
Total	70,052.93 M2	70,052.93 M2	

IV.- En cuanto a Lineamientos Urbanísticos, cabe mencionar que, de acuerdo al cuadro número 21 del apartado de Densidades y lineamientos urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se indica que la Zona de Servicios y Comercio, está Libre de Lineamientos, por lo que, tomando en cuenta lo indicado en el presente considerando que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la citada zona, no le es exigible cumplir con lineamientos urbanísticos.

Tomando en cuenta lo establecido en el Artículo 36 de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica que "para calcular el CUS no se contabilizarán los estacionamientos subterráneos", por lo tanto, de la construcción total de 70,052.93 metros cuadrados, se descontarán 27,647.31 metros cuadrados que corresponden al estacionamiento subterráneo, resultando los 42,405.62 metros cuadrados citados.

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

Así mismo de acuerdo al artículo 73 fracción I y último párrafo del reglamento citado; el cual señala lo siguiente: **ARTÍCULO 73** Las predios que cuenten con una superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente: 1. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres".



Las anteriores estrategias de densificación también podrán ser aplicadas a predios e inmuebles que se ubiquen en un radio de 800.00 metros de distancia de las estaciones del Metro.

De acuerdo a lo anterior, el presente proyecto se conforma una superficie total 5,521.12 metros cuadrados, cuenta con una edificación con comercio y servicios en los primeros niveles y uso habitacional en los niveles superiores, además de que se encuentra en un radio de 440.00 metros lineales de una Estación del Metro (Padre Mier), de acuerdo al acta de inspección de fecha 19-diecinueve de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, realizada por personal adscrito a esta Secretaría; por lo anterior resultan aplicables los beneficios y estrategias de densificación del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al estar dentro de la citada zona (DOT), por lo que para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro, para el giro de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, requiere 01-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 9,880.56 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 329-treientos veintinueve cajones; para el giro de Oficinas Administrativas, requiere 01-un cajón por cada 45.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 10,305.99 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 229-doscientos veintinueve cajones; para el giro de Restaurantes, requiere 01-un cajón por cada 15.00 metros cuadrados, de conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 1,649.56 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 110-ciento diez cajones y para el giro de Multifamiliar, requiere 01-un cajón por cada vivienda, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área 110 viviendas, por lo que resulta el requerimiento de 110-ciento diez cajones obteniendo un total de 778-setecientos setenta y ocho, sin embargo de acuerdo a lo referido en el citado artículo 73, se disminuye el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%; resultando la exigencia de un total de 389-treientos ochenta y nueve cajones de estacionamiento; los cuales resuelve con 759-setecientos cincuenta y nueve cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite.

VII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 19-diecinueve de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, se observó que el inmueble no tiene uso, no existe construcción, se realizan trabajos de excavación para sótano, no están habilitados los cajones.

VIII.- La Dirección de Protección Civil de Nuevo León mediante Oficio No. DPCE-CAE-/1-198/2016, de fecha 01 de Agosto del 2016 emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo que será a esa dependencia municipal a quien de informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

IX.- La Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante oficio No. 426/SPMARN-IA/17 de fecha 13 de Febrero 2017 emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Impacto Ambiental para el proyecto de centro urbano Cuauhtémoc (residencial, hoteles, oficinas, áreas comerciales), con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo que será a esa dependencia estatal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 0547/2017 y número de expediente administrativo LTA-000459/2016, de fecha 08-ocho 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 sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

7
S. M. E.



XI.- 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, realizado por la empresa "MM INGENIERIA", a través del Ingeniero Joel Martínez Martínez, con cédula profesional 2962222, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis anexos al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha Noviembre del 2015-dos mil quince, realizado por la empresa "GEOECNIA DE MONTERREY", firmada por el Ingeniero Jorge San Vicente Sánchez, con cédula profesional 1114748, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha de Noviembre del 2015-dos mil quince anexos al mismo.
- Estudio Geológica, realizado por la empresa denominada "GEOMECANICA AVANZADA Y GEOAMBIENTAL", a través del DR. Carlos A. Charales Cruz, con cédula profesional 1701970, el cual se manifiesta como responsable, anexo al mismo.
- Estudio Hidrológico, realizado por la empresa HIDRO GEO CONSULTING, firmado por el Ingeniero Fernando Silva Mendoza, con cédula profesional 3396084, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

XII.- Acompaña escrito de fecha 10 de marzo del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual el Arq. Jorge Armando Ipiño Sifuentes, con cédula profesional 4520577, se manifiesta como Director Responsable de la Obra del proyecto a realizarse en la calle Hidalgo Pte. S/N en el Centro del municipio de Monterrey, e identificado con el expediente catastral 01-237-001.

XIII.- 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 Dirección de Proyectos Técnicos 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/347/SEPTIEMBRE/2016 de fecha 12-doce de Enero del 2017-dos mil diecisiete, 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 apearse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.

Mediante oficio número DPTDU/V/295/2017 de fecha 15-quince de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero M.C. Jesús Guadalupe Vázquez Sánchez, 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.

- Mediante oficio No. DPTDU/H 174/2016 de fecha 12-doce de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para los Estudios Hidrológicos realizados por la empresa CONSULTORIA AGUA, a través del Ingeniero Álvaro Lorenzo Vita Garza, con cédula profesional 1942570 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 DPTDU/G177/2016 de fecha 29-veintinueve de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Estudio Geológico, realizado por la empresa denominada "GEOMECANICA AVANZADA Y GEOAMBIENTAL", a través del Dr. Geólogo Carlos Alberto Chaires Cruz, con cédula profesional 1701970, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha junio del 2016-dos mil dieciséis, anexo al mismo y al Estudio de Mecánica de Suelos de fecha Noviembre del 2015-dos mil quince, realizado por la



empresa "GEOTECNICA DE MONTERREY" firmada por el Ingeniero José Sanvicente Sánchez, con cédula profesional 1114748, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha de Noviembre del 2015-dos mil quince anexo al mismo; 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 operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los estudios presentados.

XIV.- En fecha 30-treinta de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en las calles Hidalgo, Ocampo, Av. Pino Suarez, Av. Cuauhtémoc S/N, Zona Centro de este Municipio, identificado con el número de expediente catastral 01-237-001, en el cual se señala que 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, para la avenida Cuauhtémoc deberá de respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la avenida Pino Suarez deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, 15.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio, para la avenida Melchor Ocampo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la avenida Hidalgo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.

XV.- 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 presenta una copia simple de póliza de Seguros contratada por la empresa denominada "ZURICH" con número de póliza 11583320 con una vigencia del 12/09/2016 al 01/04/2019 a favor de CENTRO URBANO CUAUHTEMOC SAPI DE CV Y/O CONT Y/O SUB.

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 las motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (Obra Nueva) y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES, RESTAURANTES, OFICINAS Y 110 DEPARTAMENTOS, en el predio identificado con el número de expediente catastral 01-237-001 ubicado en la Avenida HIDALGO PONIENTE S/N ZONA CENTRO de esta Ciudad, el cual cuenta con superficie total de 5,521.12 metros cuadrados y una construcción de obra nueva de 70,052.93 metros cuadrados.

SEGUNDO.- El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y 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 11 al 11 de 11), 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 (Obra Nueva) de 70,052.93 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.
 - b) 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.
 - c) 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.
 - d) 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.
 - e) 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.
 - f) 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.
 - g) 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.
 - h) 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.
 - i) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
 - j) 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.
 - k) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
 - l) 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.
 - m) 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.
 - n) 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 fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. ...". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

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 **LOCALES COMERCIALES, RESTAURANTES, OFICINAS Y DEPARTAMENTOS**, 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 389-trecientos ochenta y nueve cajones de estacionamiento.
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 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.
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) La Dirección de Protección Civil de Nuevo León mediante Oficio No. DPCE-CAE-1/1-198/2016, de fecha 01 de Agosto del 2016 emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo que será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/347/SEPTIEMBRE/2016 de fecha 12-doce de Enero 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 colindan con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
 6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.
 7. El proyecto estructural se encuentra en un punto óptimo ideal para su diseño de acuerdo a las especificaciones establecidas en el Artículo 20, requisitos 6 y 8, Artículo 104 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N. L. Sin embargo, si a futuro requiere de una ampliación o de un piso adicional deberá reforzar la estructura de tal manera que soporte las cargas a diseñar.
- f) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/295/2017 de fecha 15-quince de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:
1. El proyecto deberá respetar el siguiente alineamiento vial de acuerdo al plan de desarrollo urbano del municipio de Monterrey 2013-2025, a la ley de desarrollo urbano del estado de Nuevo León, al Artículo 64 del reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta secretaría.
 - a) Para la avenida Cuauhtémoc deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras
 - b) Para la avenida Pino Suarez deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, 15.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
 - c) Para la avenida Melchor Ocampo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - d) Para la avenida Hidalgo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras
 - e) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00x3.00 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 Pino Suarez, 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 Pino Suarez, 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 Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
4. 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. Para cajones de estacionamiento dispuestos paralelos al pasillo de circulación o tipo cordón, deberá respetar una dimensión mínima de 2.70 x 6.00 metros.
5. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del reglamento de accesibilidad de la ciudad de Monterrey, vigente.
6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 6 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
7. Los cajones de estacionamiento para el uso habitacional deberán estar independientes a los destinados para el uso comercial y oficinas. Estos cajones deberán estar señalizados claramente ya sea mediante marcas en la superficie del cajón o mediante señalamientos verticales cada uno de ellos indicando a que departamento corresponden.
8. Los cajones de estacionamiento para el uso de oficinas deberán estar independientes a los destinados para el uso comercial y habitacional. Estos cajones deberán estar señalizados claramente ya sea mediante marcas en la superficie del cajón o mediante señalamientos verticales cada uno de ellos indicando a que despacho u oficina corresponden.
9. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre 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.
10. Deberá respetar los anchos de accesos propuestos. Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán cumplir con el ancho mínimo estipulado en 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. Los pasillos de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se proponen cajones de estacionamiento a 90° con respecto al mismo pasillo. Lo anterior de conformidad con el artículo 65 del reglamento de zonificación y usos de suelo.

No se deberán de utilizar los pasillos de circulación como estacionamientos.

12. Las rampas de acceso al estacionamiento deberán cumplir con el Artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, contemplando una transición del 6% de pendiente.

ARTÍCULO 59. Para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante rampas vehiculares con la vía pública, se deberá 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.

13. Las rampas vehiculares que comunican a los niveles de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima del 15% de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.



ARTÍCULO 57. En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quinque por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-metros metros y sesenta centímetros. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.

14. 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.
15. Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación en la superficie de rodamiento tanto en la entrada como en la salida de los estacionamientos y las rampas vehiculares.
16. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.
17. En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: 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.

18. El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
19. 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. Al respecto y conforme a lo indicado en el Oficio DIV/A209/IV/2017, firmado por el Ingeniero Jaime Garza de la Garza, Director de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, de fecha 5 de Abril del 2017, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos:
 1. suministro e instalación del total de señalamiento especificado en los planos de la propuesta vial autorizados.
 2. Modernización de los siguientes cruces ~~semaforizados~~, incluidos el suministro, la instalación, conexión y puesta en marcha secciones de semáforos, detectores vehiculares, cableado y controles, además del suministro, instalación y/o habilitación de postes y estructuras para semáforos y controles, de acuerdo a especificaciones proporcionadas por la Dirección de Ingeniería Vial:
 - a. Av. Pino Suárez e Hidalgo
 - b. Av. Pino Suárez y Ocampo
 - c. Av. Cuauhtémoc y Ocampo
 - d. Av. Cuauhtémoc e Hidalgo

20. 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.
21. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación y habilitación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.



j) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 0547/2017 y número de expediente administrativo LTA-000459/2016, de fecha 08-ocho de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, 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 y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de 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.
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 tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
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 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 lavados, regaderas y tanques ahorradores en las tazas).

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

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

Generales

15. Cuenta con ingreso del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, y una vez obtenido su resolutive, deberá presentar copia ante esta dependencia.
16. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4.3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.1.5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025.
17. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
18. 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

19. 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.
20. 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 para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para Locales Comerciales y Restaurante).
21. 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.
22. 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.

Contaminación del Suelo

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

Emisiones al Aire

28. El área de cocina 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 cantidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
29. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

30. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
31. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
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 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. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
37. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
38. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

39. El predio cuenta con arbolado por lo que deberá ingresar el permiso correspondiente para su retiro ante esta dependencia.
40. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 10-diez 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 380-trescientos ochenta árboles encinos a viveros municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición de 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

41. 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.
42. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

- K) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G177/2016 de fecha veintinueve de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos 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:

Con base en el Estudio de Mecánica de Suelos de GEOTECNIA DE MONTERREY y realizado por el Ing. José Sánchez Sánchez con No. de Cédula Profesional: 1114748, se encontró lo siguiente:

- Artículo 52.
 - En excavaciones al límite de propiedad, o colindancia, en donde exista construcción del vecino, se deberán tomar precauciones debidas tales como: Apuntalamiento, tabla-estacado, excavación por tramos y vaciado de los mismos en secciones o cualquier otro medio que garantice que la construcción colindante no sufra deterioro alguno.
 - Las construcciones en colindancia con otros predios, deberán de protegerse por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura y otros materiales.
- Artículo 53.
 - Los proyectos de construcción deberán desarrollarse en forma escalonada respetando el desnivel de sus propios predios, para evitar riesgos mayores que ocasionan los deslizamientos naturales, quedando prohibido realizar excavaciones que pongan en peligro la estabilidad de muros separadores o edificaciones adyacentes.





- Para evitar riesgos con los muros de contención, se podrán habilitar plataformas de jardín de concreto reforzado y así eliminar el relleno.
- Artículo 54.
 - Los muros de contención o retranca que se realicen para retener las aguas y los objetos que arrastre, deberán construirlos de manera que no aumente el riesgo natural de deslave del relleno y su acumulación hidráulica, construyendo dicho muro bajo estrictas normas de Ingeniería que garanticen la estabilidad del mismo.
- Artículo 55.
 - En los casos en que haya que hacer un muro de contención, se le deberán dejar vertederos de demasa, y respiraderos suficientes para evitar la acumulación de presión hidrostática. El paso del agua hacia el predio inferior no deberá evitarse y si ocasiona daños deberán ser exigidos mediante las acciones legales correspondientes.
- Artículo 56.
 - Los cortes deberán ser protegidos con un muro de contención que soporte el empuje del terreno en la misma área de corte, en la inteligencia de que lo hará bajo su propio riesgo y responsabilidad, por los daños que pueda ocasionar al predio o edificación del lote superior.
- Artículo 57.
 - Las alturas de los muros de contención no deberán exceder de 3.50m.
- Artículo 59.
 - Toda construcción se soportará en cimentación calculada por un asesor en seguridad estructural, debiendo protegerse el suelo de soporte contra intemperismo, socavación, arrastre por flujo de agua, falla por capacidad de carga o asentamientos diferenciales.
 - Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras sin causar daños a la cimentación, a la superestructura e instalaciones, ni a elementos no estructurales y acabados, construcciones contiguas o infraestructura. El interesado deberá incluir las medidas de seguridad correspondientes para evitar daños a terceros.
- Artículo 68. En las edificaciones en que se requiera llevar registros de posibles movimientos verticales de acuerdo con este Reglamento, así como en aquellas en que el Director Responsable de Obra lo considera necesario o la Autoridad lo ordene, se instalarán referencias o bancos de nivel superficiales, suficientemente alejados de la cimentación o estructura de que se trate, para no ser afectados por los movimientos de las mismas o de otras cargas cercanas, y se refieran a estos las nivelaciones que se hagan.
- Artículo 71. En la ejecución de las excavaciones se considerarán los estados límite de resistencia del suelo, establecidos en las normas técnicas.
- Artículo 74. Los dispositivos empleados para transporte vertical de personas o materiales durante la ejecución de las obras, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad. Solo se permitirá transportar personas en las obras por medio de elevadores cuando estos hayan sido diseñados, construidos y montados con barandales, freno automático que evite la caída libre y guías en toda su altura que eviten el volteamiento, así como cuando cuenten con todas las medidas de seguridad adecuadas y aprobadas por el Director Responsable de Obra o Asesor correspondiente.
- Artículo 75. Las máquinas elevadoras empleadas en la ejecución de las obras, incluidos sus elementos de sujeción, anclaje y sustentación, deberán:
 - I. Ser de buena construcción mecánica, resistencia adecuada y estar exentas de defectos manifiestos;
 - II. Manifestarse en buen estado de conservación y de funcionamiento;
 - III. Revisarse y examinarse periódicamente durante la operación en la obra y antes de ser utilizadas, particularmente en sus elementos mecánicos;
 - IV. Estar provistas de los medios necesarios o dispositivos de seguridad para evitar o detener desastres accidentales;
 y.
 - V. Indicar claramente la carga útil máxima de la máquina de acuerdo con sus características, incluyendo la carga admisible para cada caso, si esta es variable, y los cables que se utilicen para izar, descender o como medio de suspensión, deberán ser de buena calidad, suficientemente resistentes y estar exentas de defectos manifiestos.
- Artículo 87. En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azoquen la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la cuneta pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje.



4
E.S. 14



- Artículo 110. Toda edificación se soportará por medio de una cimentación apropiada. Las construcciones no podrán en ningún caso desplantarse sobre tierra vegetal, suelos o rellenos sueltos o deshechos.
El suelo de cimentación deberá protegerse contra deterioro por intemperismo, arrastre por flujo de aguas superficiales o subterráneas y secado local por la operación de calderas o equipos similares.

- Artículo 116.

- Para realizar la excavación en donde haya nivel freático, se podrán usar pozos de bombeo con objeto de reducir las filtraciones y mejorar la estabilidad. Sin embargo, la duración del bombeo deberá ser tan corta como sea posible y se tomarán las precauciones necesarias para que sus efectos queden prácticamente circunscritos al área de trabajo. En este caso, para la evaluación de los estados límite de servicio a considerar en el diseño de la excavación, se tomarán en cuenta los movimientos del terreno debidos al bombeo.

- Artículo 118. En el estudio de mecánica de suelos, se deberá fijar el procedimiento constructivo de las cimentaciones, excavaciones y muro de contención que asegure el cumplimiento del diseño y garantice la seguridad durante y después de la construcción. Dicho procedimiento deberá ser tal que se eviten daños a la estructura e instalaciones colindantes por vibraciones o desplazamientos vertical y horizontal del suelo. Cualquier cambio significativo que deba hacerse al procedimiento de construcción especificado en el estudio geotécnico se analizará con base en la información contenida en dicho estudio, debiendo notificarse a la Secretaría.

- Artículo 119. La memoria de diseño incluirá una justificación del tipo de cimentación proyectado y de los procedimientos de construcción especificados, así como descripción explícita de los métodos de análisis usados y del comportamiento previsto para cada uno de los estados límite indicados en este Reglamento. Se anexarán los resultados de las exploraciones, sondeos, pruebas de laboratorio y otras determinaciones y análisis, así como las magnitudes de las acciones consideradas en el diseño, la interacción considerará las cimentaciones de los inmuebles colindantes y la distancia, en su caso, que se deje entre estas cimentaciones y la que se proyecta.

En el caso de construcciones cimentados en terrenos con problemas especiales, y en particular los que se localicen en terrenos agrietados, sobre taludes, o donde existan rellenos o antiguas minas subterráneas, se agregará a la memoria una descripción de estas condiciones y como estas se tomaron en cuenta para diseñar la cimentación.

- l) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 174/16 de fecha 12-dos de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos 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 presentados a esta dependencia y al Estudio Hidrológico- Hidráulico, se deberán seguir los lineamientos y especificaciones técnicas contenidas en ellos para su mejor desempeño en materia de drenaje pluvial.

Estudio Hidrológico- Hidráulico realizado por Consultoría AGUA con fecha de junio del 2016 y firmado por el Ing. Álvaro Lorenzo Vita Garza, con cédula profesional No.1942570, en donde se encontró lo siguiente:

- a. El predio no incide superficialmente ningún escurrimiento natural o pluvial al predio en estudio.
- b. Este predio y el proyecto futuro deberán contestar con una descarga directa al pluvial existente, desde el momento de inicio de la construcción para evitar que el agua de achique, producto de lluvia, y así descargar sin modificar las condiciones viales y de flujo de la zona y de las calles circundantes.
- c. De acuerdo a los cálculos realizados y el análisis del sitio para este estudio No Existe Riesgo Hidrológico en cuanto a cauces naturales, drenajes pluviales, cauces de arroyos o ríos, desde un punto de vista hidrológico.

Deberá seguir los lineamientos marcados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en base al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León

Conforme al artículo 66 del Reglamento para la Construcción 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 temperaturas 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 requieren 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.

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 y de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran.

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 Responsabilidad.

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 circulaciones de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para la Construcción del municipio de Monterrey.

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

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

Handwritten initials and signature



QUINTO: La Licencia 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 el 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 apercibir 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.

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



LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LO
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Lucía Navarrete Guerra, siendo las 12:30 horas del día 25 del mes de Julio del 2014.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Angela Méndez
FIRMA [Firma]
NO. DE CARIETA 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Lucía Navarrete
FIRMA [Firma]