



03 de Marzo de 2017  
ASUNTO: DICTAMEN TECNICO

## I. DATOS GENERALES

No. de expediente: L-154/2016  
Fecha de Ingreso: 18 de Marzo del 2016  
Expediente Catastral: 70) 22-106-007 y 22-106-008  
Superficie Total del predio: 2,261.12 m2 (Lote 007= 942.12 m2 +Lote 008= 1319.00 m2)  
Asunto: LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR CON 61-SESENTA Y UN UNIDADES HABITACIONALES TIPO DEPARTAMENTO.

Ubicación del Predio:

Boulevard Diaz Ordaz (antes Carretera Monterrey - Saltillo) N° 310  
Col. Santa Maria  
BANCA AFIRME, S.A., I.B.M., AFIRME GRUPO FINANCIERO DIVISION FIDUCIARIA.

Propietario:

EXCAVACIONES MACH, S.A. DE C.V.  
Miguel Angel Chapa Garza

Apoderado Legal:

Av. Gómez Morín N° 1105 L-308, Col. Carrizalejo, San Pedro Garza García  
Nuevo León.  
83030545

Teléfono:

Director Responsable  
de la Obra:

Ing. Miguel Angel Chapa Garza  
2587974

Asesor en Seguridad

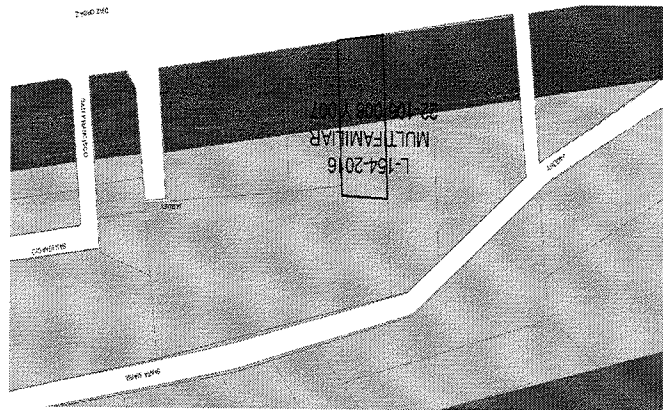
Estructural:

Ing. Gilberto Genaro Leal Mendoza  
9434563

Cedula Profesional:

## II. ANTECEDENTES

- Mediante registro número 1472 de fecha 10 de Octubre de 1964, la Dirección de Obras Públicas del Municipio de Monterrey aprobó la construcción para una Casa Habitación.(22-106-008).
- Presenta copia simple de plano sellado por el Departamento de Catastro e Impuesto predial, mediante registro número 1-B-68, de fecha 05 de Junio 1967, registro la construcción de una Casa Habitación.(22-106-007)



Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del

### **DE USO DE SUELO.** **III. ZONIFICACION Y COMPATIBILIDAD**

- En fecha 11 de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo TM-00022-16, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Demolición Total para una construcción de 695.00 metros cuadrados, en el inmueble ubicado en la Carretera Monterrey-Saltillo S/N, Colonia Santa María, Monterrey Nuevo León. Identificado con el número de expediente catastral 70) 22-106-008.
- En fecha 11 de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo TM-00023-16, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Demolición Total para una construcción de 645.00 metros cuadrados, en el inmueble ubicado en la Carretera Monterrey-Saltillo N° 310, Colonia Santa María, Monterrey Nuevo León. Identificado con el número de expediente catastral 70) 22-106-007.
- En fecha 23 de Agosto del 2001-dos mil uno, mediante número de expediente administrativo L-443/01, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autoriza la Licencia de Uso de Suelo para Vivienda Multifamiliar, con una Densidad Alta de 270 viviendas por hectárea, para el predio ubicado en el Carretera Monterrey - Saltillo N° 310, Colonia Santa María en esta Ciudad, el cual se identifica con el número de expediente catastral 22-106-007, con una superficie total de 942.12 metros cuadrados.
- En fecha 30 de Agosto del 2001-dos mil uno, mediante número de expediente administrativo L-514/01, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autoriza la Licencia de Uso de Suelo para Vivienda Multifamiliar, con una Densidad Alta de 270 viviendas por hectárea, para el predio ubicado en el Carretera Monterrey - Saltillo S/N, Colonia Santa María en esta Ciudad, el cual se identifica con el número de expediente catastral 22-106-008, con una superficie total de 1319.00 metros cuadrados.



**V. DESGLOSE DE AREAS DEL PROYECTO**

**Datos de Construcción**

M2 por Construir: 16,017.37 m2  
 M2 de Construcción total: 16,017.37 m2

**Datos de Uso de Edificación**

M2 por Aprobar: 16,017.37 m2  
 M2 de Edificación total: 16,017.37 m2  
 M2 Estacionamiento Techado: 6,245.84 m2  
 No. de cajones de estacionamiento: 153 - cajones

**IV. INSPECCION OCULAR.**

De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 12 de Julio de 2016, actualmente el inmueble se encuentra sin uso al momento de la visita de inspección, un área está usándose como estacionamiento al momento de la visita, no existe construcción, se demolió la construcción que existía.

Cabe mencionar que el predio cuenta con permiso para Demolición Total registrado bajo los números de expedientes TM-000022-16 y TM-000023-16 de fecha 11 de Marzo del 2016.

Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE , DISTRITO URBANO SAN JERONIMO**; ahora bien ; 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 **Vivienda Multifamiliar**, dentro de los expedientes administrativos L-443/01 y L-514/01, mismo que fue aprobado en base al Plan de Desarrollo Urbano de Monterrey 1997-2000.

En cuanto a la Densidad, conforme a la autorización de Licencia de Uso de Suelo presentada, se encuentra en un CUI-CORREDOR URBANO INTENSO en la cual le corresponde una Densidad de **270 viviendas por hectárea** o 37.03 metros cuadrados de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie de terreno de 2,261.12 metros cuadrados, resultando **61-sesenta y un viviendas las máximas permitidas, por lo que resultan factibles las 61-sesenta y un viviendas solicitadas por medio de la presente, son factibles.**





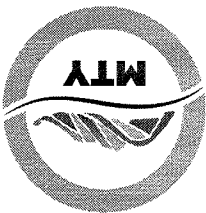
NIVEL 9	450.01	450.01	450.01	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de triques, 02 - departamentos ( sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño ), 01- departamento(sala,comedor,cocina, 02-recamaras, baños y sala de tv.) escaleras y elevador
NIVEL 10	450.01	450.01	450.01	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de triques, 02 - departamentos ( sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño ), 01- departamento(sala,comedor,cocina, 02-recamaras, baños y sala de tv.) escaleras y elevador
NIVEL 11	450.01	450.01	450.01	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de triques, 02 - departamentos ( sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño ), 01- departamento(sala,comedor,cocina, 02-recamaras, baños y sala de tv.) escaleras y elevador
NIVEL 12	450.01	450.01	450.01	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de triques, 02 - departamentos ( sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño ), 01- departamento(sala,comedor,cocina, 02-recamaras, baños y sala de tv.) escaleras y elevador
NIVEL 13	450.01	450.01	450.01	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de triques, 02 - departamentos ( sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño ), 01- departamento(sala,comedor,cocina, 02-recamaras, baños y sala de tv.) escaleras y elevador
NIVEL 14	450.01	450.01	450.01	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de triques, 02 - departamentos ( sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño ), 01- departamento(sala,comedor,cocina, 02-recamaras, baños y sala de tv.) escaleras y elevador

↑  
coger el  
corte de  
Maquina



NIVEL 15	450.01	450.01	450.01	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de departamentos (sala, triques, 02- departamentos (sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño ), 01- departamento(sala,comedor,cocina,02- recamaras,baños y sala de tv.) escaleras y elevador
NIVEL 16	450.01	450.01	450.01	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de departamentos (sala, triques, 02- departamentos (sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño ), 01- departamento(sala,comedor,cocina,02- recamaras,baños y sala de tv.) escaleras y elevador
NIVEL 17	450.01	450.01	450.01	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de departamentos (sala, triques, 02- departamentos (sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño ), 01- departamento(sala,comedor,cocina,02- recamaras,baños y sala de tv.) escaleras y elevador
NIVEL 18	450.01	450.01	450.01	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de departamentos (sala, triques, 02- departamentos (sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño ), 01- departamento(sala,comedor,cocina,02- recamaras,baños y sala de tv.) escaleras y elevador
NIVEL 19	450.01	450.01	450.01	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de departamentos (sala, triques, 02- departamentos (sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño ), 01- departamento(sala,comedor,cocina,02- recamaras,baños y sala de tv.) escaleras y elevador
NIVEL 20	450.01	450.01	450.01	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de departamentos (sala, triques, 02- departamentos (sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño ), 01- departamento(sala,comedor,cocina,02- recamaras,baños y sala de tv.) escaleras y elevador

↑ grupo de  
 maquinas



NIVEL 21	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de triques, 02- departamentos ( sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño ), 01- departamento(sala,comedor,cocina,02- recamaras,baños y sala de tv.) escaleras y elevador	450.01	450.01	450.01
NIVEL 22	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de triques, 02- departamentos ( sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño ), 01- departamento(sala,comedor,cocina,02- recamaras,baños y sala de tv.) escaleras y elevador	450.01	450.01	450.01
NIVEL 23	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de triques, 02- departamentos ( sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño ), 01- departamento(sala,comedor,cocina,02- recamaras,baños y sala de tv.) escaleras y elevador	450.01	450.01	450.01
NIVEL 24	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de triques, 02- departamentos ( sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño ), 01- departamento(sala,comedor,cocina,02- recamaras,baños y sala de tv.) escaleras y elevador	450.01	450.01	450.01
NIVEL 25	Cuarto de instalaciones, 03-cuartos de triques, 02- departamentos ( sala, comedor, cocina, 3-tres recamaras, baño ), 01- departamento(sala,comedor,cocina,02- recamaras,baños y sala de tv.) escaleras y elevador	450.01	450.01	450.01
NIVEL 26	Terraza cubierta, escaleras y elevadores	280.33	280.33	280.33
<b>TOTAL</b>	<b>MULTIFAMILIAR CON 61-SESENTA Y UN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO CON 153-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO</b>	<b>16,017.33</b>	<b>16,017.33</b>	<b>16,017.33</b>



1. Mediante oficio número DPTDU/V/405/2016 de fecha 02 de Agosto del 2016, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se 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 elaborado por el Ing. M.I. Elva María De Anda De Alba.

### VIII. DICTAMENES INTERNOS

a) Para la Av. Boulevard Gustavo Díaz Ordaz, se prevé un ancho total de 56.00 metros, debiendo respetar 21.00 metros a partir del eje de las vías de FFCC hacia el predio.  
NOTA: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

El proyecto deberá respetar el siguiente alineamiento vial con fecha de 26 de Julio del 2016

### VII. ALINEAMIENTO VIAL

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:		OPINION
			153-cajones	122-cajones	
MULTIFAMILIAR	2 -CAJONES / VIV	2 X 61=122	Si cumple		
TOTAL					

### Análisis de Estacionamiento

Norma	Norma M2	Proyecto	Proyecto	Proyecto	Proyecto
Coficiente	M2	coficiente	M2	Proyecto	Cumple
Coficiente de Ocupación del Suelo del Suelo (COS)	0.70	1,582.78	0.69	1561.55	Si Cumple
Coficiente de Utilización del Suelo (CUS)	8.00	18,088.96	7.08	16,017.33	Si Cumple
Area libre	0.30	678.33	0.31	699.57	Si cumple
Area Jardinada	0.15	339.16	0.20	453.28	Si cumple

Superficie a Dictaminar: 2,261.12 metros cuadrados

VI. Análisis de Lineamientos Urbanísticos de acuerdo a los antecedentes presentados bajo los exp. L-443/01 y L-514/01, donde se aplica el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 1997-2000

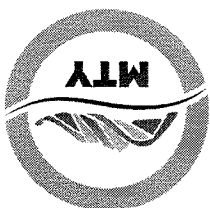




- Presenta Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de bomberos de Nuevo León, A.C. de fecha 17 de Junio del 2016, en el cual otorgó el Visto Bueno al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para

## IX VO. BO. EXTERNOS

5. La Dirección de Ecología mediante número de oficio 0662/2017 dentro del Dictamen LTA-000055/2017 de fecha 23 de Febrero de 2017 emitió dictamen en materia ambiental, donde se indican **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. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será para **MULTIFAMILIAR(61-departamentos)**
4. Mediante oficio número DPTDU/G125/2016 de fecha 07 de Julio del 2016, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Técnico Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de mecánica de Suelos elaborados por el "GEOLAB DEL NORTE" y firmado por el Ing. Angel Solís Quintero con Cedula profesional: 8243812.
3. Mediante oficio número DPTDU/H 202/2016 de fecha 09 de Diciembre del 2016, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Técnico Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico – Hidráulico realizado por BIOTERSA, Servicios Ambientales e Ingeniería, firmado a través del Ing. Alejandro Elizondo Castañeda (Cédula N° 3395518) con fecha realización en Mayo del 2016.
2. Mediante oficio número DPT/E/389/OCTUBRE/2016 de fecha 09 de Diciembre del 2016, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Técnico Estructural**, el cual fue realizado conforme a esta Memoria de Calculo realizada por el Ing. Gilberto Genaro Leal Mendoza, con cedula profesional 9434563 como Asesor en Seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizado por "GEOLAB DEL NORTE", firmado por el Ing. Luis Angel Solís Quintero con cedula profesional N° 8243812, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra y asesores en seguridad estructural.



- En cuanto a la Construcción
1. 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 3 al 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
  2. 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

Por lo anteriormente expuesto técnicamente es Factible lo solicitado, debiendo cumplir con las siguientes obligaciones:

En lo que respecta a la demanda de cajones de estacionamiento el proyecto presentado cumple, ya que requiere 122-cajones y el proyecto presenta un total de 153 -cajones.

El proyecto de Licencia de Construcción (obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para multifamiliar(61-sesenta y un unidades de vivienda tipo departamento) Solicitado cumple con los lineamientos urbanísticos indicados en el antecedente presentado tales como el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Área Libre, Área Jardinada.

**X. OPINIÓN TÉCNICA**

Al presente trámite se anexa Carta de Compromiso en la cual se compromete a contar con Seguro de Responsabilidad Civil contra Terceros durante el proceso constructivo en las condiciones que establece el artículo 20 del Reglamento para las construcciones del Municipio de monterrey, en el predio ubicado en Carretera Monterrey Saltillo, en la colonia Santa María, identificado con los números de expedientes catastrales 22-106-007 y 22-106-008 en el Municipio de Monterrey N. L., firmada por el C. Miguel Angel Chapa Garza.

- El solicitante presenta oficio No. 156/SPMARN-IA/17 de fecha 27 de Enero del 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, en donde autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental el Proyecto consistente en la construcción de un edificio que contará con 27-veintisiete niveles de los cuales 23-veintitres serán para departamentos "Penthouse" y "Amenities", y 4-cuatro serán de estacionamiento. El edificio albergará 61-sesenta y un departamentos con 153-ciento cincuenta y tres cajones de estacionamiento en una superficie de 2,261.90- dos mil doscientos sesenta y uno punto noventa metros cuadrados, en el Municipio de Monterrey N.L.

el proyecto para MULTIFAMILIAR , en el inmueble ubicado en Antonio L. Rodríguez N° 310, Colonia Santa María, Monterrey N.L. , lo anterior de acuerdo al **reporte II6-355**.

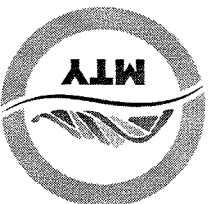


- igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- Una copia de los planos aprobados de Uso de suelo, Uso de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
  - De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente.
  - Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente: **"El propietario 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, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir 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).
  - 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.
  - El horario de construcción será de lunes a viernes de 9:00 a 17:00 horas y sábados de 9:00 a 14:00 horas en días hábiles**
  - Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
  - 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.
  - 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.
  - 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.



12. El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
13. 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 para las Construcciones 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 3<sup>a</sup>, 3b, 4<sup>a</sup>, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del 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.
14. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4<sup>a</sup>, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
16. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
17. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que mediante colocación de mamparas de cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
18. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que mediante colocación de mamparas de cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
19. 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.
20. Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.





21. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
25. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.
26. Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrar las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaría así lo dispone solicitará las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.
27. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarrniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

### En cuanto a la Edificación.-

- a) 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.

- b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **MULTIFAMILIAR PARA 61-SESENTA Y UN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO.**

- c) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones autorizadas los 122-ciento veintidós cajones de estacionamiento que requiriere como mínimo y el proyecto presenta 153-ciento cincuenta y tres cajones.

- 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).

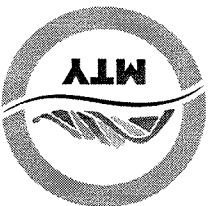
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así 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.
- g) Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
- h) 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.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene. j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) 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.
- l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- m) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- n) Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
- o) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.



1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 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

**En materia de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/E/389/OCTUBRE/2016 de fecha 09 de Diciembre del 2016, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

- p) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A y C) de las 6:00 a las 22:00 y de 65 dB (A y C) de las 22:00 a las 6:00 horas.
- q) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
- r) Los equipos de climas o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.



El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Avenida Blvd. Gustavo Díaz Ordaz, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según 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.

2) El predio cuenta con afectación vial por la Avenida Blvd. Gustavo Díaz Ordaz, 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.

a) Para la Av. Blvd. Gustavo Díaz Ordaz se prevé un ancho total de 56.00 metros, debiendo respetar 21.00 metros a partir del eje de las vías de FCC hacia el predio.  
Nota Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio

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.

**En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/405/2016 de fecha 02 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:**

6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujeta a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.  
de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apeguen a lo presentado para su autorización.





- 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) De conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros.
- 5) Los cajones deberán estar señalizados de manera clara indicando a que departamento corresponden con el fin de evitar que personas ajenas hagan uso de ellos, debiendo destinarse al menos dos cajones para cada vivienda. De igual manera, los cajones de estacionamiento destinados a visitas deberán estar claramente señalizados.
- 6) Los accesos vehiculares (de entrada y salida) que presenta el proyecto deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 7) 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 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 8) Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerarse 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.
- 9) Las rampas vehiculares deberán permitir el paso de dos vehículos simultáneamente en direcciones opuestas. Por lo anterior queda condicionado a cumplir con los artículos 67 y 68 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
- Artículo 67.-** Los pasillos de circulación en curva deberán tener un radio de giro mínimo de 7.50 siete metros y cincuenta centímetros al eje del carril interior y una anchura mínima libre de 3.50 – tres metros y cincuenta centímetros.
- Artículo 68.-** Para rampas helicoidales o curvas el radio de giro mínimo al eje del carril interior deberá ser mínimo de 7.50 metros, la anchura mínima del carril interior deberá ser de



3.50 metros y la anchura mínima del carril exterior deberá ser de 3.20 metros, con una sobre elevación máxima del 10%.

10) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de acceso y en las rampas vehiculares.

11) 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.

12) Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

ARTICULO 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 y salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

14) El Desarrollo no deberá disponer de barreras para el control de accesos, ya que su diseño no cuenta con la distancia mínima requerida para este fin, de acuerdo a lo señalado 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 este 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 deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.

- 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 desalajo.
- 2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalajo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
- De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:
- 1.- El proyecto deberá respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico - Hidráulico elaboradas por BIOTERSA Servicios Ambientales e Ingeniería S.A. de C.V. a través del Ing. Alejandro Elizondo Castañeda (Cédula N° 3395518), esto con el fin de no ocasionar daños al entorno que lo rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico - Hidráulico elaboradas por BIOTERSA Servicios Ambientales e Ingeniería S.A. de C.V. a través del Ing. Alejandro Elizondo Castañeda (Cédula N° 3395518), esto con el fin de no ocasionar daños al entorno que lo rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.
- En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H/202/2016 de fecha 09 de Diciembre del 2016, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano y que en lo siguiente se transcribe:**
- 15) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que 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.
- 16) 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.
- 17) El Desarrollador queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
- 18) El Propietario o propietarios del Desarrollo quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.
- En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H/202/2016 de fecha 09 de Diciembre del 2016, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano y que en lo siguiente se transcribe:**



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

de Responsabilidades. 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 natural de drenaje pluvial.

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.

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.

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

- 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.

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:



- 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 escombro 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

**DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.**

**En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G125/2016 de fecha 07 de Julio del 2016, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

El predio se encuentra en zona de Riesgo Hidrológico Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo De para el Estado de Nuevo León 1º Etapa) y a fin de garantizar la seguridad y buen funcionamiento del inmueble deberá seguir las recomendaciones del Estudio Hidrológico-Hidráulico presentado.

Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca.

responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.



Visto el oficio número No. 156/SPMARN-IA/17, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, el día 27-de Enero del 2017 y notificado a la SEDUE donde se le comunica al promovente entre otras cosas sobre la autorización de

**En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 0662/2017 dentro del dictamen LTA-000055/2017 de fecha 23 de Febrero del 2017, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

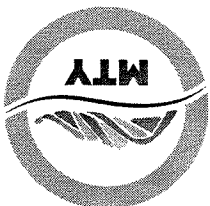
- Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de Mecánica de estructura.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas cuando se requiera.
- Se deberá tener especial cuidado con el apuntalamiento adecuado de la excavación proporcionando 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.
- La supervisión geotécnica deberá vigilar las excavaciones, particularmente en las partes adyacentes a construcciones existentes y vialidades, para evitar alterar su estabilidad y afectar 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 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.
- 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 garantizan la estabilidad del inmueble.
- prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.
- Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.



1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria 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.

#### **Durante la etapa de construcción.-**

manera condicionada en materia de Impacto Ambiental consistente en la construcción de un edificio que contará con 27-veintisiete niveles de los cuales 23-veintitres serán para departamentos "Penthouse" y "Amenites", y 4-cuatro serán de estacionamiento. El edificio albergará 61-sesenta y un departamentos además áreas verdes, el área de "amenites" contará con salas de juntas de salón para eventos, vestíbulo, en la parte exterior tendrá área de alberca, asadores, en una superficie de 2,261.90- dos mil doscientos sesenta y uno punto noventa metros cuadrados; presente a usted los lineamientos en materia ambiental correspondientes al trámite de Licencias Municipales de Uso de Edificación y Construcción (obra nueva) para Multifamiliar (61 Departamentos) del expediente administrativo L-154/2016 de un predio ubicado en Carretera a Saltillo N° 310 Col. Santa María de esta ciudad, identificado con los expedientes catastrales 22-106-007 y 22-106-008.



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.mty.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.-

15. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "MILAN" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 156/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 "MILAN".

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.



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

### Contaminación del Agua

28. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

### Emisiones al Aire

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

### Contaminación del Suelo

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.
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.
20. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, 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.
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.

### Ruido y/o Vibraciones

### Aspecto Ambiental



41. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al Desarrollo Urbano y Ecología.

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

### Imagen Urbana

Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.  
39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 12-doce 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 78-setenta y ocho árboles) y debido a que los cajones estarán construcción, deberá reponer 78 árboles encinos a vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición por mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

38. Deberá respetar el arbolado presente en el predio, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

### Reforestación

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

35. 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.

34. 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.

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

### Manejo de Residuos Sólidos

32. 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.



00000082

**Revisión de Normatividad**

Arq. Gerardo Ibarra Mariscal  
Dictaminador

Arq. Adriana E. Delgado Cobos  
Coordinador de Control Urbano.

Lic. Héctor Francisco Reyes Lopez  
Director de Control Urbano

- Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. de fecha 17 de Junio del 2016, en el cual otorgó el Visto Bueno al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto para MULTIFAMILIAR, en el inmueble ubicado en la Antonio L. Rodríguez No 310, Colonia Santa María, Monterrey N.L., lo anterior de acuerdo al **reporte I16-355**

**En lo que respecta a VO.BO. BOMBROS.-**

establecimiento.

CUADRO MUNICIPAL 2015-2018  
**CIUDAD DE MONTERREY**

