

En fecha 11 de Marzo de 2016 con número de expediente administrativo TM-00049-16 la Dirección de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó una DEMOLICION TOTAL, con una construcción Total de 856.00 m2, en el predio ubicado en la calle Francisco Fernández Treviño N° 130, Colonia Leones del Municipio de Monterrey N.L.

ANTECEDENTES

En Monterrey, Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de Diciembre del año 2016-dos mil dieciséis-- VISTO.- El expediente administrativo No. L-184/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 15-quince de Abril del año 2016-dos mil dieciséis, por la C. María Ursula Piñeyro Garza, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la calle FRANCISCO FERNANDEZ TREVIÑO número 130, en la Colonia LEONES de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 70) 25-130-008, quien acredita la propiedad mediante Escritura Pública número 15,644-quince mil seiscientos cuarenta y cuatro, de fecha 15-quince de Julio del año 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Luis Manautou Gonzalez, Titular de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; solicitud mediante la cual pretenden obtener las LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (obra nueva) y de USO DE EDIFICACION para VIVIENDA MULTIFAMILIAR (07-siete unidades tipo departamento), en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 946.07 metros cuadrados, con una construcción total de 2,595.24 metros cuadrados, por construir.

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:

C. MARIA URSULA PIÑEYRO GARZA
CON DOMICILIO EN: AV. SAN FRANCISCO No. 221,
COL. LOMAS DE SAN FRANCISCO, MONTERREY, N.L.
PRESENTE.-

INSTRUCTIVO

08 de Diciembre de 2016
No. de Oficio: SEDUE 3809/2016
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000184-16

CUIDAD DE MONTERREY



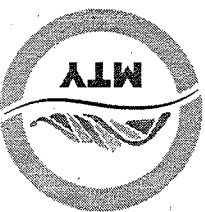


Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 124 Fracción III, 137 Fracción I, 191 Fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, Fracciones II, 288 Fracciones I a VI, 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 1 inciso b), 11, 12 Fracción I, 13, 14 Fracción I punto 1.1, Artículo 15 Fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 102, 103, 139, 157, 158, 159, 160, 161, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 Fracción VII, 4 Fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 17, 18 Fracciones I, 20, 21, 23, 24, 25, 26, Fracciones III, 94, 95, 96, 123 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO**, en una zona indicada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote)** se considera como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: Permitteds 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 mas de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje."



VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la superficie total de 946.07 metros cuadrados,

ÁREAS DE LA CONSTRUCCION POR AUTORIZAR			
NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	TOTALES M2	DESGLOSE DE ÁREAS
SOTANO	709.00	709.00	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 16-CAJONES, ESCALERAS Y ELEVADORES
PLANTA BAJA	471.56	471.56	ESTACIONAMIENTO, ÁREA DE LOBBY, ESCALERAS, ELEVADORES Y 01-DEPARTAMENTO
NIVEL 1	471.56	471.56	02-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADOR
NIVEL 2	471.56	471.56	02-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADOR
NIVEL 3	471.56	471.56	02-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADOR
TOTAL	2595.24	2595.24	07-DEPARTAMENTOS Y ESTACIONAMIENTO PARA 18-CAJONES DESCUBIERTOS



V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,595.24 metros cuadrados, distribuidos en un sótano y 4-cuatro niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

IV.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 19-diciembre de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que el predio se encuentra sin uso, existe escombros producto de demolición de la construcción que existía en el inmueble; no existe construcción en ninguna etapa, al momento de la visita de inspección.

III.- Que de acuerdo al Plano de Densidades, señalado como No. 9 contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se encuentra en una Zona de Densidad Media D-8, donde se permiten **83 viviendas por hectárea**; hora bien de acuerdo a la superficie del predio de 946.07 metros cuadrados, es factible construir hasta 7-siete viviendas como máximo (120.48 metros cuadrados por vivienda), por lo que no deberá incrementarse el número de viviendas aquí señaladas, toda vez que es el máximo permitido de acuerdo a la densidad habitacional permitida en la zona.





mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (709.55 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta **0.75** (709.55 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.00** (1892.14 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta **1.99** (1886.20 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.13** (122.98 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta **0.15** (146.33 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (236.51 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta **0.25** (236.51 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 05-cinco, y el proyecto presenta 04-cuatro niveles, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 3.06 metros en cada uno de los niveles, cumpliendo con establecido en el artículo 39 del citado Reglamento

VII.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida, conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Mitras Centro, se requiere para el uso de Multifamiliar (2 o más viviendas por lote), de 2.3 cajones por vivienda, y toda vez que el proyecto presentado cuenta con 7 viviendas, resulta el requerimiento de 16-cajones, los cuales resuelve con 18-dieciocho cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite.

VIII.- Mediante oficio 1519/SPMARN-IA/16, de fecha 28 -veintiocho de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección al medio Ambiente y Recursos Naturales, autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental el proyecto que consiste en la preparación de sitio, construcción y operación de un edificio de departamentos (multifamiliar), para alojar 7 -siete viviendas, el estacionamiento, el predio cuenta con 946.07 -novecientos cuarenta y seis punto cero siete metros cuadrados y un total de 2,493.13 dos mil cuatrocientos noventa y tres punto trece metros cuadrados de construcción, en el predio ubicado en la calle Francisco Fernández Treviño N° 130 de la Colonia Leones en el municipio de Monterrey.

IX.- La Dirección de Ecología, mediante oficio N° **4489/2016**, dentro del expediente **LTA-000539/2016**, de fecha 28-veintiocho de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emite los lineamientos en materia ambiental correspondientes a la Licencia de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (obra nueva) para Departamentos, en el predio ubicado en la calle Francisco Fernández Treviño S/N, Colonia Leones, e identificado con el expediente catastral 25-130-008; mismos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.



X- En fecha 13-trece de Julio del 2016-dos mil dieciséis, mediante oficio No: 1794/16-DIEC-SEDUE, dentro del Expediente PDE-000429-16, la Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, emitió Lineamientos Ecológicos para el Permiso de Desmonte para una superficie total de 946.07 m2 y que las condiciones actuales, son de un predio con topografía irregular de pendiente plana, donde se presentan actividades de demolición, como cubierta vegetal se presenta 01-un fresno de dos o más pulgadas de diámetro en su tallo, el cual se verá afectado por dichas obras, en la inteligencia de que el interesado deberá compensar al Municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal de 01-un fresno la cantidad de 20-veinte árboles nativos de las siguientes especies: Encino. Deberán ser de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20 metros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Los cuales fueron debidamente compensados de acuerdo a la Factura con Número de referencia A9366, de fecha 03-tres de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitida por el vivero denominado "Viveros y Pastos Allende S. de R.L. de C.V.".

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, y de acuerdo a las características de la construcción la misma es clasificada como (4 c), que con respecto del predio ubicado en la calle Francisco Fernández Treviño No 130, Colonia Leones en el municipio de Monterrey, identificado con el número de expediente catastral 25-130-008, acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por la empresa CM-INGENIERIA Y ESTRUCTURAS a través del Ingeniero José Román Cuellar, con cédula profesional 3465957, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 04-cuatro de Junio del 2016-dos mil dieciséis, anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos, realizado en fecha 27-veintisiete de Junio del 2016-dos mil dieciséis, por la empresa PERFORACIONES Y ESTUDIOS DE SUELOS, S.A., firmado por el Ingeniero José Ignacio Arturo J. Jiménez Rodríguez con cédula profesional No 2114449.
- Estudio Geológico y de Estabilidad de Taludes, elaborado por ESTUDIOS GEOLOGICOS y realizado por el Ing. Juan Enrique Valdes Vigil con cédula profesional No 8460104.
- Estudio Hidrológico- Hidráulico, realizado en fecha 02 de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa P.I.H.H.S. Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial, manifestándose como responsable el ING. Ricardo Vázquez Esparza, con cédula profesional No 1886060.
- Estudio de Impacto Vial, firmado por el Ing. Gabriel Ponce Elizondo, especialista vial con cédula profesional No 2882303.

XII- Acompaña escrito, mediante el cual el Arq. José de Jesús García Garza, con cédula profesional No 295508, se manifiesta como Director Responsable de Obra, referente a la Licencia de Uso de Suelo, Uso de

Edificación y Construcción (obra nueva) para Departamentos , a ubicarse en la calle Francisco Fernández Treviño N°130, Colonia Leones , identificado con el número de expediente catastral 25-130-008.

XIII.- En base en el artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio, 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:

1. Mediante oficio número DPTDU/V/365/2016 de fecha 08 de julio del 2016, emitió **Dictamen Técnico Vial y Alineamiento Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, planos y Estudio de Impacto Vial elaborado por el Ing. Gabriel Ponce Elizondo.

2. Mediante oficio número DPT/E/153/MAYO/2016 de fecha 10 de junio del 2016, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, en donde conforme a la documentación presentada por el propietario y memoria de cálculo elaborada por el Ing. José Román Cuellar con cedula N° 3465957, así como también el Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por "PERFORACIONES Y ESTUDIOS DE SUELOS S.A. " firmado por el Ing. Arturo J. Jiménez Rodríguez, dictando las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a las disposiciones contenidas en el título tercero RESPONSABILIDADES Artículo 8 al 16 del Reglamento para la construcción en el Municipio de Monterrey N.L.

3. Mediante oficio número DPTDU/H 108/2016 de fecha 23 de junio del 2016, emitió **Dictamen Técnico Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico realizado por P.I.H.H.S. PROYECTOS DE INGENIERIA HIDRAULICA E HIDROLOGIA SUPERFICIAL y firmado por El Ing. Ricardo Vázquez Esparza (Cédula N° 1886060) con fecha realización de 02 de Marzo del 2016.

4. Mediante oficio número DPTDU/G117/2016 de fecha 28 de junio del 2016, emitió **Dictamen Técnico Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio Geológico realizado por ESTUDIOS GEOLÓGICOS firmado por el Ing. Juan Enrique Valdés Vigil , con Número de Cédula Profesional :8460104 y Estudio de Mecánica de Suelo elaborado por PERFORACIONES Y ESTUDIOS DE SUELOS,S.A. y firmado por el Ing. Arturo J. Jiménez Rodríguez con N° de Cedula Profesional 2114449.

XIV.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 último párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado

CIUDAD DE MONTERREY



8
Handwritten signature/initials

- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 al 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la

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

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (07- SIETE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), para el predio ubicado en la calle FRANCISCO FERNANDEZ TREVIÑO , en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 25-130-008, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 946.07 metros cuadrados, y un área por construir de 2,595.24 metros cuadrados.

ACUERDA:



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

XV.- El solicitante acompaña Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materias Peligrosas del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 09 de Marzo del 2016, en relación al proyecto de construcción del predio que nos ocupa y en el cual se determina que deben seguir las recomendaciones contenidas en el reporte 116-156; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Fernández Treviño N° 130 de la Colonia Leones, de este Municipio de Monterrey":
acompaña escrito, a través del cual la C. María Ursula Pinedo Garza, en su carácter de propietaria, manifiesta lo siguiente: "...mi compromiso para adquirir el Seguro de Responsabilidad Civil correspondiente a la construcción a desarrollarse con respecto del predio, ubicado en la calle Francisco

CIUDAD DE MONTERREY





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 1000.00 metros cuadrados de construcción-03-Tres años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 2,595.24 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-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) Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas en días hábiles.

c) En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.

d) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.

e) Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.

f) El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.

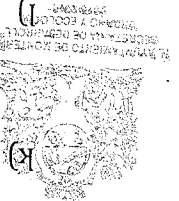
g) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación



de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción IV (de acuerdo a las reformas últimas de fecha 26 de Octubre del 2016 y publicado en el periódico oficial en fecha 28 de octubre del 2016) del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

h) El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción. 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.

i) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.



k) Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

l) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

m) Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

n) Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.

o) No efectuar fogatas, para la preparación de alimentos de 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, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación de **MULTIFAMILIAR (07-SIETE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los 16-dieciseis cajones de estacionamiento como mínimo con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros y el proyecto presenta 18-dieciocho cajones, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.

Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.





- 10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- 11. En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- 12. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

g) En cuanto a materia de seguridad deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materias Peligrosas del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., en el reporte 116-156, de fecha 09 de Marzo del 2016, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/153/MAYO/2016 de fecha 10-diez de Junio 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 F), 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 y 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 sujeta 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.

1. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/365/2016, de fecha 08-ocho de julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría de acuerdo al Estudio de Impacto Vial firmado por el Ing. Gabriel Ponce Elizondo, y demás documentos presentados por el solicitante siendo lo siguiente:

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.

a) Para la calle Francisco Fernández Treviño, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- 2) El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos del suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

- 3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos

8
14

ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

4) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, las cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

5) Los accesos vehiculares a los cajones y a las zonas de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

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 vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.

7) El acceso vehicular al estacionamiento del sótano deberá 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.

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.

8) Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y la rampa vehicular.

9) Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de la rampa, como en los estacionamientos ubicados en el sótano. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

10) El pasillo de circulación vehicular deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, dado que presenta cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo.

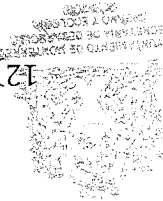


1. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G117/2016, de fecha 28 de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

- 14) 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.
- 13) El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
- 12) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasionen problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- 11) El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos, dado que el proyecto no reúne los requisitos necesarios para ello, señalados 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 o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

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



CUIDAD DE MONTERREY





- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural y de los Laboratorios que realizaron los Estudios para verificar las profundidades de excavación, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
- En todo momento deberá evitarse construir o cimentar sobre material de relleno o escombros con condiciones inestables o de baja resistencia así como evitar sobrecargas en el terreno o exceder las recomendaciones del diseño estructural de la construcción.
- Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
- Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.
- En caso de requerir rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garantizarán la estabilidad del inmueble.
- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
- La supervisión geotécnica deberá vigilar las excavaciones, particularmente en las partes adyacentes a construcciones existentes y vitalidades, 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 especial cuidado con el apuntalamiento adecuado de la excavación proporcionando un área segura a los trabajadores y a las edificaciones colindantes. Las estructuras de retención se deberán diseñar de igual manera para los empujes críticos creados por la masa de suelo, tomando en cuenta la posible injerencia del nivel freático, cuando se requiera.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
- Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de Mecánica de Suelos.

K. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H108/2016 de fecha 23-veintitres de junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al Estudio



Hidrologico 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:

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

1.- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2 % sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desaljo.

2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desaljo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

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

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

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

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

Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme 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, esto conforme al artículo 12 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

Además, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasiona 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 apege a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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

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

De acuerdo al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, en el artículo 67, fracción IV, se refiere a los lineamientos de seguridad en las construcciones, en sótanos para estacionamiento, se deberá tener sistemas de extinción de incendio, además de un cargamo pluvial o una salida para posibles inundaciones.



8
La vía pública

1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. 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.



Durante la etapa de construcción.-

Visto oficio número 1519/SPMARN-IA/16 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, el día 18 de julio de 2012 y notificado a la SEDUE donde se le comunica al promoviente entre otras cosas sobre la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental consistente en la preparación del sitio, construcción y operación de un edificio de departamentos (multifamiliar), para alojar 7-siete viviendas, el multifamiliar tendrá 5-cinco niveles, 4-cuatro de ellos destinados para vivienda y 1-uno para estacionamiento, el predio cuenta con 946.07-novecientos cuarenta y seis punto cero siete metros cuadrados y un total de 2,493.13-dos mil cuatrocientos noventa y tres punto trece metros cuadrados de construcción, presento a usted los lineamientos en materia ambiental correspondientes al trámite de Licencias Municipales de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (obra nueva) para **Departamentos** del expediente administrativo **L-184/2016** de un predio ubicado en Fco. Fernández Treviño s/n Col. Leones de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 25-130-008.-

Lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

1. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio 4489/2016 dentro del expediente, LTA-000539/2016, de fecha 28-veintiocho de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a





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. 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.
 13. 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.-**
- Generales**
14. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Departamentos Leones" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 1519/SPMARN-IA/16).
 15. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental y aprobación de las autoridades competentes el Estudio hidrológico e hidráulico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que puedan tener los escurrimientos sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.
 17. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

17
 18
 19

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.

CUADRO DE MONITORIA



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 maquinarias 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 los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
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. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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.

35. 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.

36. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

37. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

38. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDF-429-16 el cual fue resuelto con la reposición de 20-veinte encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.

39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 03-tres 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 10-diez árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer los 10 árboles encinos al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición de mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

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 Desarrollo Urbano y Ecología.

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

M. Deberá así mismo, dar cumplimiento a lo señalado en el Oficio No: 1794/16-DIEC-SEDUE, bajo el Expediente PDF-000429-16, de fecha 13-trece de julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, y que fuera solicitada y notificada al interesado, el cual fue realizado conforme a la información del proyecto presentado por el

solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario y director responsable de obra; siendo lo siguiente:

1. Deberá reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y biomasa de 01-un Fresno la cantidad de 20-veinte *arbol(es) nativo(s) de la(s) siguiente(s) especie (s): Encino*. Deberá(n) ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Estos serán entregados en el Vivero Municipal. Los cuales fueron debidamente compensados de acuerdo a la Factura con Número de referencia A9366, de fecha 03 de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitida por el vivero denominado "Viveros y Pastos Allende S. de R.L. de C.V."

2. Por la reposición de cada árbol deberá cubrir el costo por mano de obra, siendo de un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda este municipio, o en su defecto podrá realizar dicha reposición por sus propios medios.
3. La remoción de la vegetación deberá hacerse en forma mecánica, quedando prohibido la utilización de productos químicos y/o fuego.
4. El material de despalme deberá triturarse y utilizarse como mejorador de suelos en jardines y áreas verdes.

5. Queda prohibido la disposición de residuos y materiales en predios aledaños, cañadas y sitios no autorizados, por lo que en caso de incumplimiento, se aplicará la sanción correspondiente.
6. El horario de trabajo de la obra será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 y sábado de 8:00 a 13:00 horas con el fin de evitar impactos acústicos al entorno.

7. Durante el tiempo que duren las actividades deberá cumplir con las medidas de higiene y seguridad por lo que tendrán que contratar servicios sanitarios móviles a razón de uno por cada 10 trabajadores. Dichos sanitarios deberán ser instalados por una empresa autorizada para el manejo y la descarga de los residuos.

8. Deberá contar con una parrilla de gas o eléctrica para la preparación de los alimentos, por lo que queda prohibido encender fogatas.
9. La recolección de basura se deberá garantizar, a través del contrato con una compañía prestadora de servicios autorizada para la recolección, transporte y disposición adecuada de los residuos.
10. La maquinaria y equipos deberán contar con amortiguamiento para evitar que el ruido y vibraciones sean percibidos por los vecinos.

11. No deberá de sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas.

12. Todo desecho generado por las obras de construcción deberá ser llevado a un sitio de disposición final adecuado y autorizado por esta Secretaría, quedando prohibido el pateo o arrojarlos a cañadas, escurrimientos, predios vecinos o sitios no autorizados. Por lo que al finalizar las obras se retirarán del predio y de su área de influencia, debiendo contar con los comprobantes de disposición de





material en sitios autorizados, en caso de no cumplir con este punto, se turnara a las autoridades federales competentes.

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

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

QUINTO: Las Licencias de Uso de 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 artículo 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 de los 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 descubre que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsabilidades, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 para al que por sí o por interposición persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto.

FIRMA _____
NO. DE GAFETE _____
NOMBRE _____
EL C. NOTIFICADOR _____
mes de _____ del _____

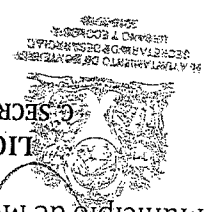
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE _____
FIRMA _____

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ siendo las _____ horas del día _____ del _____

SCS / AEDC / gtm

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

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



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

para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

CIUDAD DE MONTERREY

