

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

- En Monterrey, Nuevo León, a los 14-catorce días del mes de Diciembre del año 2016-dos mil dieciséis.-- VISTO.- El expediente administrativo No. L-210/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 29-veintinueve de Abril del 2016-dos mil dieciséis, por los CC. Nicolás Braulio Escamilla García, Ma. Victoria Eugenia Escamilla García, Adriana Laura Escamilla García, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la CALLE PADRE MIER Y MEXICO NO. 802, COLONIA OBISPADO en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 11-223-001; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 1,851- mil ochocientos cincuenta y uno, de fecha 30-treinta de enero de 1988-mil novecientos ochenta y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Manuel Garza Rodríguez, Notario Público Titular Número 78-setenta y ocho, con ejercicio en este municipio; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (AMPLIACION Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA PREPARATORIA, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 2,946.45 metros cuadrados y una construcción total de 2363.72 metros cuadrados de los cuales 1,802.40 es área por regularizar y 561.32 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:

Presente.-

NICOLAS BRAULIO ESCAMILLA GARCIA,
MARIA VICTORIA EUGENIA ESCAMILLA GARCIA
Y ADRIANA LAURA ESCAMILLA GARCIA
VIRGILIO GARZA NO. 551, COLONIA CHEPEVERA
MONTERREY, NUEVO LEON.

INSTRUCTIVO

14 de Diciembre de 2016
No. de Oficio: SEDUE 3892/2016
ASUNTO: Expediente Administrativo L-210-16



8
W
L

se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad competente y por lo mismo a juicio de esta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los uso o destino de mayor porcentaje. **II CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel los que en una zona determinada ocupan o esta previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I. Permitidos o predominantes:** que señala: "ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo con lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León **PREPARATORIA**, se considera como **CONDICIONADO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad en una zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO** donde el uso solicitado para **3.18.4** citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala

Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente. XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la del Gobierno del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLII Y Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley Orgánica III, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 49, 52, 53, 94, 95, 96 y 97 del Reglamento para las VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I y IX, 20, 22, 23, 25, 26 fracción fracciones II y IV, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 102, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del III punto 3.18, artículo 15 fracción II, 16, 19 fracción II, III y IV, 36, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 72, Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso d), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para

CONSIDERANDO





...correspondientes...";
pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones

III.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: I. **Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cinuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; II. **Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; III. **Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; IV. **Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZI), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

IV.- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme a dicho Plan, el uso solicitado de Preparatoria es considerado como condicionado y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO, por lo tanto le son aplicables únicamente los Requerimientos II, III y IV, los cuales se

cumplen de la siguiente manera:
Requerimiento II.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría estima que el uso solicitado no representa un problema, ni causa impactos negativos en los aspectos ambientales, sin embargo, queda obligado a dar cumplimiento a los lineamientos en materia ambiental indicados en el oficio número 1693/2016 dentro del expediente LTA-000180/2016, de fecha 19-diciembre de Mayo del 2016-dos mil

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 2946.45 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la

Area	(m2) por Construir	(m2) por Regularizar	Total (m2)	Distribución
Sótano		276.00	276.00	2 salones múltiples, área de bodegas, cuarto de máquinas, escaleras.
Planta Baja	286.30	763.20	1,049.50	Edificio 1: 6-salones para preparatoria, s.s. niñas, s.s. niños, cuarto de bombas, estacionamiento para dos cajones. Edificio 2: -salón de juegos, recepción, dirección, subdirección, terraza cubierta, 2- salones, vestíbulo
Planta Alta	275.02	763.20	1,038.22	Edificio 1: 10-salones preparatoria, escaleras y pasillos Edificio 2: 6- seis salones, área de computo, Salón de computación, bodega, escaleras, pasillos.
Total	561.32	1,802.40	2,363.72	

distribuidos de la siguiente manera:

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,363.72 metros cuadrados,

requerimiento. La Dirección Estatal de Protección Civil mediante escrito de respuesta de fecha 20-veinte de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Oficio número DPCE-CAE-1/1-239/2016 en conformidad con los artículos 33, 34, 35 y demás relativos del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil, realizó una Inspección de análisis de riesgos y emitió las Medidas de prevención de riesgos y de Seguridad para el inmueble ubicado en la calle México y Padre Mier No. 802, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey N. L.

Requerimiento III.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, deberá cumplir con las recomendaciones indicadas en el oficio No. DPTDU/V/297/2016, de fecha 14-catorce de Junio del 2016-dos mil dieciséis, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución y a los cuales deberá dar cumplimiento para satisfacer este requerimiento. La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, deberá cumplir con las recomendaciones indicadas en el oficio No. DPTDU/V/297/2016, de fecha 14-catorce de Junio del 2016-dos mil dieciséis, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución y a los cuales deberá dar cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

dieciséis, mediante el cual señala lineamientos en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire,





siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (2,357.16 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.35 (1,049.50 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.50 (7,366.13 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.80 (2,363.72 metros cuadrados) **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 (294.65 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.17 (495.40 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.20 (589.29 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.65 (1,896.95 metros cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: 8-ocho Niveles, y el proyecto presenta 3-tres niveles, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.39 metros en su nivel más alto.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple, conforme a lo señalado en el artículo 51, fracción III del Reglamento de zonificación y uso de suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León publicado en el periódico oficial el 14-catorce de Noviembre del 2014, en el cual menciona lo siguiente: " **ARTICULO 51.** En los siguientes inmuebles no aplicara el requerimiento de cajones de estacionamiento:....En los inmuebles ubicados en el barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como valor histórico o artístico; y en los inmuebles ubicados en el centro metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles;....por lo que de acuerdo al Oficio DOCINL-091/16 de fecha 9-nueve de Mayo del 2016 dos mil dieciséis, firmado por la Antropóloga Elisa Rodríguez García, Delegado del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en el Estado de Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble que nos ocupa forma parte de los edificios de arquitectura relevante y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar, se determina que no será exigible el requerimiento de cajones para este proyecto, sin embargo el interesado anexa Contrato de arrendamiento certificado ante la fe del Licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, Notario Público Titular número 137-ciento treinta y siete, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado, tomándose razón del mismo bajo el Acta número 112,342-ciento doce mil trescientos cuarenta y dos, de fecha 13-trece de Octubre del 2016-dos mil dieciséis; para el predio ubicado en la calle Padre Mier y Degollado, e identificado con el número de expediente catastral 11-115-029 y con una superficie total de 1,671.81 metros cuadrados el cual dará servicio de estacionamiento al proyecto con una capacidad para 46-cuarenta y seis cajones.

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 30-treinta de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que el uso actual del predio es de primaria y secundaria, los espacios si corresponden con lo referido en el plano del proyecto, la construcción por ampliar ya se encuentra en proceso, se realizan trabajos de excavación, se cuenta con cajones tal y como marca el plano oficial.

IX.- La Dirección Estatal de Protección Civil mediante escrito de respuesta de fecha 20-veinte de Septiembre del 2016- dos mil dieciséis, dentro del Oficio número DPCF-CAE-I/1-239/2016 en conformidad con los artículos 33, 34, 35 y demás relativos del Reglamento de Operación del Sistema



Estatal de Protección Civil, realizó una Inspección de análisis de riesgos y emitió las Medidas de prevención de riesgos y de Seguridad para el inmueble ubicado en la calle México y Padre Mier No. 802, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey N. L.

X.- El Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León emite escrito con número de oficio DOCINL-091/16 de fecha 9-nueve de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, dirigido a esta Secretaría en relación al inmueble ubicado en la calle México y Padre Mier No. 802, Colonia Obispado e identificado con el número de expediente catastral 11-223-001, mediante el cual señala lo siguiente: "Informe a usted que el inmueble que se presenta forma parte de los edificios de arquitectura relevante y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar, además por encontrarse en la zona protegida del Cerro del Obispado. Nuestra opinión técnica es que la ampliación se integre al conjunto..."

XI.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 1963/2016 y número de expediente administrativo LTA-000180/2016, de fecha 19-diciembre de Mayo de 2016-dos mil dieciséis, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XII.- 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 a los artículos 20 y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción V, del citado Reglamento, en el que determina de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (4c), acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural seguido de carta responsiva de fecha 08-ocho de agosto del 2016-dos mil dieciséis firmados por el Ingeniero Saul Lucatero Ramirez, con cédula profesional 5577852 en la cual asume la responsabilidad como Asesor en Seguridad Estructural, de la construcción ubicada en la calle México y Padre Mier No. 802, Colonia Obispado, e identificado con el expediente catastral 11-223-001.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 08-ocho de Marzo de 2016-dos mil dieciséis realizado por la empresa EFMSSA ESTUDIOS ESPECIALIZADOS EN MECANICA DE SUELOS, S.A. DE C.V. y firmado por el Ingeniero Luis Armando Jiménez Rodríguez con número de cédula profesional 1825655.
- Estudio de Impacto Vial de fecha Febrero del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa PM Y ASOCIADOS INGENIERIA VIAL, firmado por el M. C. Ingeniero Gabriel Ponce Elizondo con cédula profesional 2882303.



- Estudio Hidrológico de fecha 04-cuatro de Marzo de 2016 realizado por GRUPO PIHHS Proyectos e Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial y firmado por el Ingeniero Ricardo Vázquez Esparza con número de cedula profesional 1886060.

- Estudio Geológico de fecha 26 de Febrero de 2016 y carta responsiva firmados por el ingeniero Geologo Juan Enrique Valdés Vigil, en el cual concluye que no existe riesgo geológico en el predio que nos ocupa y su entorno.

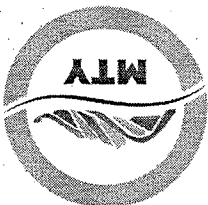
- Revisión Estructural y carta responsiva de fecha 18- de Abril de 2016 firmado por el Ingeniero David Alejandro Ortiz Esparza con número de cedula profesional 6544939, en relación a la regularización de la construcción ubicada en Calle México esquina con Padre Mier No. 802, Colonia Obispado Monterrey N. L.

XIII.- Acompaña escrito de fecha Abril de 2016-dos mil dieciséis mediante el cual el Arquitecto Jesús Alberto Rojas Veloguo, con cédula profesional 4292495, se manifiesta como Director Responsable de la Ampliación y Regularización de Preparatoria a realizarse en la calle México esquina con Padre Mier No. 802, Colonia Obispado e identificado con el expediente catastral 11-223-001.

XIV.- De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

- Mediante oficio número DPT/E/293/AGOSTO/2016 de fecha 14-catorce de Septiembre de 2016: dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo condicionado a cumplir los requisitos mencionados en dicho dictamen e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.

- Mediante oficio número DPTDU/V/297/2016 de fecha 14-catorce de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.



- Mediante oficio No. DPTDU/H 101/2016 de fecha 16-diciembre de junio del 2016-dos mil dieciséis, emitio Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el Estudio Hidrológico de fecha abril del 2016-dos mil dieciséis, realizado por el Ingeniero Alejandro Elizondo Castañeda con número de cedula profesional 3395518 concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es Factible, desde el punto de vista hidrológico, siempre y cuando se cumpla lo establecido en el citado dictamen.

XV.- En fecha 28-veintiocho de abril del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto a la calle Padre Mier esquina con Calle México No. 802 colonia Obispado, e identificado con el número de expediente catastral 11-223-001, señala que en los Estudios de Vialidad Si prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, indicando lo siguiente: a) Para la calle Padre Mier, deberá respetar un ancho total de 22.00 metros, 11.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio. b) Para la calle México, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. c) Para la calle Capitán Lorenzo Aguilar, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos mínimos de 3.00 x 3.00 metros.

XVI.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito de fecha junio del 2016-dos mil dieciséis, en el cual establece que se compromete a adquirir Seguro de Responsabilidad Civil de protección a terceros, haciéndole de su conocimiento el contenido de los artículos citados.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (AMPLIACION Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION Y REGULARIZACION) PARA PREPARATORIA en el predio identificado con el número de expediente catastral 11-223-001, ubicado en la CALLE PADRE MIER Y MEXICO NO. 802, COLONIA OBISPADO el cual cuenta con una superficie de 2,946.45 metros cuadrados y una construcción total de 2363.72 metros cuadrados de los cuales 1,802.40 metros cuadrados son área por regularizar y 561.32 metros cuadrados son por construir.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
MUNICIPIO DE MONTERREY





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

A) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 y 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.

C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: "Fracción II.- De 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción-2 años." Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 561.32 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 02-DOS AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan, haciéndole saber al solicitante los términos del artículo 27 del reglamento de construcción citado, que a la letra dice "La prorroga se tramitará ante la autoridad municipal correspondiente, hasta por un término igual al otorgado. El interesado, previo al vencimiento de la licencia, podrá solicitar la prorroga en una sola ocasión, debiendo pagar todos los derechos municipales que correspondan." Debiendo cumplir con los requisitos señalados por el artículo 28 del referido reglamento.

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

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

2) Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes, y sábado de 8:00 a 14:00 horas, en días hábiles esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.

W

5



- 3) En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el tramite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
- 4) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.

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

- 6) El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey de Monterrey.
- 7) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra, lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

- 8) El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
- 9) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- 10) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

- 11) Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los

8.00
K
11



artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

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

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

15) No efectuar fogatas: para la preparación de alimentos 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).

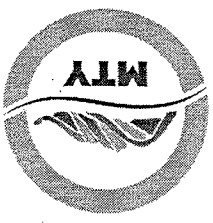
F) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

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

b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

- c) Deberá de respetar el uso de edificación de **PREPARATORIA**, en el predio en cuestión.
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
- e) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Para este proyecto no le fue exigible el requerimiento de cajones, sin embargo el interesado anexa Contrato de arrendamiento para el predio identificado con el número de expediente catastral 11-115-029, el cual dará servicio de estacionamiento al proyecto con una capacidad para 46-cuarenta y seis cajones.
- j) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- m) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
- g) La Dirección Estatal de Protección Civil mediante escrito de respuesta de fecha 20-veinte de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Oficio número DPCF-CAE-I-239/2016 en conformidad con los artículos 33, 34, 35 y demás relativos del Reglamento de Operación del





Medidas de prevención de riesgos y de Seguridad para el inmueble ubicado en la calle México y Padre Mier No. 802, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey N. L.

H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/293/AGOSTO/2016 de fecha 14-catorce de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.

2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.

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

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

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

W

4

3. De acuerdo al Oficio DOCINL-096/16 de fecha 9 de Mayo del 2016, firmado por la Antropóloga Elisa Rodríguez García, Delegado del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el Estado de Nuevo León, en el cual se informa que el inmueble que nos ocupa forma parte de los edificios de arquitectura relevante y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar, y con base en el Artículo 51 del Reglamento de zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se determina los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento, se determina que no serán exigibles cajones de estacionamiento para este proyecto.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la calle Padre Mier, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública, debiendo de resolver su requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la reglamentación entonces vigente.

se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

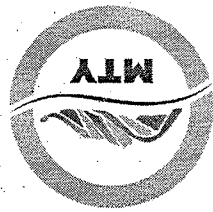
2. El Predio cuenta con afectación vial por la calle Padre Mier, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial

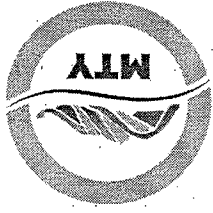
Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- a) Para la calle Padre Mier, deberá respetar un ancho total de 22.00 metros, 11.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
- b) Para la calle México, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) Para la calle Capitán Lorenzo Aguilar, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos mínimos de 3.00 x 3.00 metros.

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.

II) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/297/2016 de fecha 14-catorce de junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:





ARTICULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:

- I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;
- II. En los destinados a estancias infantiles;
- III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y,
- IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.

4. 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.

5. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

6. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, 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 en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

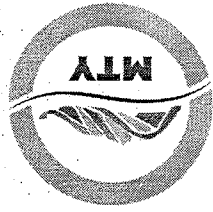
7. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

J) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 1693/2016 y número de expediente administrativo LTA-000180/2016, de fecha 19-diciembre de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de ampliación.-

1. El horario de las actividades de ampliación 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 ampliación 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 ampliación, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.

4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la 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.

6. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.

7. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
8. 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.
9. 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.

10. 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.

11. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/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.
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 ampliación en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

Durante la Etapa de Operación.-

Generales
8
Condominio Acero
Zaragoza Sur No. 1000 Centro,
Monterrey, N.L./ C.P. 64000
T. (81) 8130.6565



13. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
14. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

15. 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.
16. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia con 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 fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 07:00 a 15:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
17. 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.
18. 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

19. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
20. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

21. 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.
22. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
23. 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

24. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

8
04

Contaminación del Agua

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

28. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieren 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

29. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
30. 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.
31. 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.

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

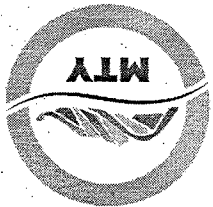
Reforestación

34. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 10-diez árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 Lfracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 25-veinticinco árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 35-treinta y cinco árboles de las características arriba mencionada (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

35. 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

8.
C.M.
W





Ecología.

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

l) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 101/2016 de fecha 16-dieciseis de Junio de 2016-dos mil dieciseis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al Estudio Hidrológico presentado por el solicitante, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:

Con base en los planos del proyecto presentados a esta dependencia y al Estudio Hidrológico - Hidráulico, se deberán seguir los lineamientos y especificaciones técnicas contenidas en ellos para su mejor desempeño en materia de drenaje pluvial.

Estudio Hidrológico - Hidráulico realizado por P.I.H.H.S. Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial y firmado por el Ing. Ricardo Vazquez Esparza, con cedula profesional No. 1886060, en donde se encontró lo siguiente:

- a) El objetivo principal que se busca con la realización de este estudio es la delimitación de las áreas internas y revisión en la capacidad de las bajantes pluviales en función de la determinación de los caudales de aportación con sus posibles modificaciones debido al coeficiente de escurrimiento para la torre, descartando toda afectación y daños ocasionados por lluvias extraordinarias de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano que se encuentra vigente.
- b) La localización del predio donde se pretende realizar la construcción de la Preparatoria en la colonia Obispado, siendo una colonia de urbanización terminada, salvo algunos lotes que buscan remodelar sus construcciones y por lo mismo aun presentan su desarrollo con construcciones recientes, este predio se encuentra ubicado dentro de un predio en la calle México y Padre Mier.
- c) Cabe recalcar que este predio en estudio no está afectado directamente por escurrimientos, ya que se está considerando que no habrá aportaciones de escurrimientos externos y dada la topografía del lugar así lo indica, por lo cual se deberá realizar la revisión del impacto hidrológico en la urbanización con referencia al entorno que lo rodea.



d) Así mismo considerando que no existe área de aportación externa hacia el predio, las aportaciones internas se evacuaran a la calle en forma directa, concluyéndose que no se tienen aportaciones de cuencas externas.

e) Cabe mencionar que cercano a este sitio se cuenta con infraestructura pluvial sobre la Av. Venustiano Carranza, concesiones variables que descargan en el cauce del Río Santa Catarina, y por otro lado la obra pluvial más cercana al proyecto es sobre la calle Francisco Garza Sada y Venustiano Carranza.

f) De conformidad al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, se determina que, si Existe Riesgo Hidrológico para el predio siendo vulnerable a Encharcamiento a un nivel muy alto, lo que significa que en temporada de lluvia la calle conduce una lámina de agua misma que no rebasa la altura de la guardación en banqueta, y de los otros riesgos indicados en el Atlas:

g) Para el análisis hidrológico de los escurrimientos de las áreas internas de aportación se determinó el gasto de las techumbres, utilizando un flujo de agua para periodos de retorno de 50 años.

h) El proyecto se ve favorecido con la existencia de infraestructura pluvial aguas abajo sobre la calle por la que está situado el predio, haciéndose el análisis hidrológico aplicado principalmente a la revisión de la capacidad hidráulica en las bajantes pluviales, de sección circulares, favoreciendo que el desalajo de agua sea con salida a nivel de jardín y/o de piso terminado para su posterior desalajo hacia las vialidades colindantes, desalojando el agua proveniente de techumbres para que posteriormente tenga forma superficial salida hacia las obras municipales.

i) Con base a la información proporcionada por el cliente, misma que fue obtenida mediante levantamiento topográfico en vialidades involucradas, se tienen tres tramos diferentes o ejes de calles diferentes, siendo la calle Padre Mier, Calle México y José Benítez, por lo que el análisis de la capacidad hidráulica de la calle se realiza a partir de estos cadenamamientos obtenidos en campo.

j) Cabe mencionar que la medición de la distancia en la calle, se encuentra seccionado en tramos a cada 20 mts., y como resultado se tienen pendientes longitudinales de 0.086 adimensionales, sobre la calle Padre Mier con un ancho de arroyo vial de 8.38 mts., así mismo se analiza el tramo de la calle México con pendiente promedio de 0.01325 según cadenamamientos y ancho de calle de 7.66 mts. Y en la calle José Benítez se tiene pendiente promedio de 0.0357 adm. y el ancho de calle es de 6.86 mts. Y de banqueta variable.

8
W
Y
5



(k) Dentro del análisis se revisará la capacidad hidráulica tomando en cuenta pendientes transversales que van desde el 2 % hasta el -2 % considerando que los valores negativos pertenecen a pendientes transversales con bombeo transversal inverso al centro.

(j) Como resultado se concluye que; la calle Padre Mier presenta capacidad de hasta 3,670 Lps, la calle México soporta hasta 1,390 Lps y la calle José Benítez tiene capacidad de conducir un gasto de hasta 2,150 Lps.

(m) Además, el proyecto se ve favorecido con la existencia de infraestructura pluvial aguas abajo, sobre la calle por la que está situado el predio, favoreciendo que el desalajo de agua sea con salida a nivel de piso terminado para su posterior desalajo hacia las vialidades colindantes, desalojando el agua proveniente de techumbres para que posteriormente tenga forma superficial salida hacia las obras pluviales municipales.

(n) Previo conocimiento de todas y cada una de las consideraciones expuestas en el cuerpo del presente análisis, concluyendo que las calles colindantes al mismo presenta capacidad suficiente de conducción para los gastos internos generados por el proyecto, garantizando alturas de lámina de agua con referencia al cordón de banqueta por debajo de los 0.15 mts., tomando en cuenta las pendientes longitudinales especificadas y obtenidas en campo con ancho vial de calle según las indicadas, coeficientes de rugosidad de 0.016, y pendientes transversales que van desde el 2 % hasta el -2 %, Cabe mencionar que el predio genera 303.1446 Lps al presentarse lluvias con intensidades de hasta 261.49 mm/hora y en periodos de retorno de 50 años, además cabe mencionar que el proyecto antes de la ampliación presentaba una superficie impactada, quedando sustentados dichos aspectos con la revisión del gasto hidrológico interno y revisión de la capacidad hidráulica en las calles colindantes al proyecto.

(o) Se analiza la superficie del predio mediante áreas internas del predio, las cuales fueron delimitadas en función de los niveles del proyecto en techumbres. Para efectos de la revisión hidrológica se tiene la división del predio total en 12 áreas internas cuyos resultados se observan en la siguiente tabla.

Resultados Obtenidos en el Análisis Hidrológico y Revisión Hidráulica para Bajantes Pluviales					
Áreas Internas	Superficie (m ²)	Intensidad (mm/hora)	Gasto (Lps)	Díametro Teórico	Díametro Propuesto
Area 1	870.8541	270.99	26.2424	N.A.	N.A.
Area 2	59.1457	270.99	4.0102	6.20"	1 tubos 4" PV

8
W
4

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

Conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que: Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León

- Deberá seguir los lineamientos marcados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en base al
- q) En cuanto a los riesgos por motivos hidrológicos para el predio se tiene que de conformidad al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, el Predio es vulnerable a encharcamientos, lo cual está sustentado con la existencia de obras de captación tipo rejillas que eliminan la lámina de agua en calles, lo cual no es alarmante, sino más bien es preventivo, ya que habrá que monitorear los escurrimientos en temporadas de lluvia.
- p) Por lo anteriormente descrito se puede concluir que la construcción sobre este predio no presenta riesgo hidrológico por motivos de inundación para la zona, ya que la zona se encuentra impactada y por lo mismo esta adaptada con drenaje pluvial municipal.

Area 12	1671.81	270.99	62.9731	N.A.	N.A.
Area 11	1194.8001	270.99	45.0053	N.A.	N.A.
Area 10	60.9538	270.99	4.7430	7.43"	1 tubos 4" PV
Area 9	120.8375	270.99	8.1930	8.25"	2 tubos 4" PV
Area 8	126.4271	270.99	126.4271	7.33"	2 tubos 4" PV
Area 7	95.2268	270.99	6.4565	7.43"	1 tubos 4" PV
Area 6	86.5723	270.99	5.8697	8.25"	1 tubos 4" PV
Area 5	105.9270	270.99	7.1820	6.20"	2 tubos 4" PV
Area 4	58.0242	270.99	3.9341	7.43"	1 tubos 4" PV
Area 3	117.6657	270.99	7.9779	8.25"	1 tubos 4" PV





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.

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 ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

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

Handwritten signature and initials

8

Handwritten initials and marks at the top right of the page.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperibir a los interesados en términos de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia, si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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.

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.

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 al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos hidrometeorológicos, esto conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros y riesgos y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

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.





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, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

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

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

SCS / AEDC / kama

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

EL C. NOTIFICADOR _____
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA _____

FIRMA _____
NOMBRE _____
FIRMA _____
NOMBRE _____

NO. DE GAFETE _____
FIRMA _____

