

No. de Oficio: SEDUE 8648/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000358-16

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL
DE PROMOTORA TR 2,000 S.A DE C.V.,
CON DOMICILIO EN: BATALLON DE SAN PATRICIO
No. 111, 1202, PISO 12, COLONIA VALLE ORIENTE,
SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN.**

Presente. -

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

-En Monterrey, Nuevo León, a 15-quince días del mes de Octubre del año 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000358-16**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 22-veintidós de Julio del 2016-dos mil dieciséis, y continuado por la **C. YAMAL TOPALIAN RIVAS**, en su carácter de Apoderada General de la Sociedad denominada "**PROMOTORA TR 2000 S.A DE C.V.**" sociedad que es propietaria del predio, ubicado en la calle **LOMA LARGA S/N, COLONIA OBISPADO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **11-194-041**, acreditando la propiedad mediante Escritura Pública número 3,032-tres mil treinta y dos, de fecha 13-trece de Septiembre del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 108-ciento ocho con ejercicio en este Primer Distrito Registral del Estado; solicitud mediante la cual solicita las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) y USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 1,083.00 metros cuadrados, y por construir 2,609.09 metros cuadrados. Acompañado el solicitante la siguiente documentación:

Escritura Pública número 2,226, de fecha 11-once de Mayo del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 108-ciento ocho con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, el cual hace constar que Promotora TR 2,000 S.A de C.V., entre otras cosas le otorga poder para actos de administración, en favor de la señora **YAMAL TOPALIAN RIVAS**.

Escritura Pública número 1,341-mil trescientos cuarenta y uno, de fecha 02-dos de diciembre del año 2013- dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Titular de la Notaría Pública Número 108-ciento ocho con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado en el cual comparecieron; el señor **GARABET TOPALIAN CHAHWAN** y la señora **OMAIRA JOSEFINA RIVAS TINOCO** quienes constituyen una **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** denominada "**TRENMET**" S.A de C.V.

Escritura Pública número 2,225-dos mil doscientos veinticinco, de fecha 11-once de mayo del año 2015- dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Titular de la Notaría Pública Número 108-ciento ocho con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado en el cual comparecieron la Sociedad "**TRENMET DE S.A DE C.V.**" en la cual cambia su nombre a "**PROMOTORA TR 2,000 S.A. DE C.V.**"

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

ANTECEDENTES

El interesado presenta copia de Cartulina de fecha del 24-veinticuatro de junio del año 2015 dentro del Expediente Administrativo TM-000163-15 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se autoriza la Demolición Total para el predio ubicado en calle Loma Larga No. 2611, Colonia Obispado, e identificado con el número de expediente catastral 11-194-041, con una construcción por demoler de 663.00 metros cuadrados.

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, 10 Fracciones I, XIII, XXV, último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 121 fracción I, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracciones I a XIV, 281, 282, fracciones I y II, 283 fracciones I a la VI, 284, 285, 286, 287 Fracciones I a V, 288 Fracciones I a VI, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracciones II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 1 inciso b), 10, 11, 12 Fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.9, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 55, 57, 58, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X y 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 fracciones I a la XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 123 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, de fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, en una Zona Clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, donde el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** se consideran 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, el cual establece lo siguiente: *"Artículo 137.- La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje"*.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 29 de Agosto del 2016, se pudo constar que el predio se encuentra baldío, no existe construcción al momento de la inspección, no se pudieron verificar los cajones.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,609.09 metros cuadrados, distribuidos en cuatro niveles, conforme a las siguientes áreas:

	(m2) por Construir		Total (m2)	Distribución
Sótano	790.11 M2		790.11 M2	Cuenta con: 15 cajones cubiertos, un elevador, escalera y rampa.
Planta Baja	372.00 M2		372.00 M2	Cuenta con: 15 cajones de los cuales 05 son techados, 08 son al descubierto y 2 son cajones de discapacitados al descubierto, elevador, escalera y jardín.
Planta 1º Nivel	372.00 M2		372.00 M2	Cuenta con: 07 oficinas cada una con archivo, escaleras, elevador, rampa y terraza cubierta.
Planta 2º Nivel	363.05 M2		363.05 M2	Cuenta con: 07 oficinas cada una con archivo, escalera, elevador, sala de juntas y baños.
Planta 3º Nivel	347.05 M2		347.05 M2	Cuenta con: 06 oficinas cada una con archivo, escaleras, elevador, terraza cubierta y baños.
Planta 4º Nivel	347.05 M2		347.05 M2	Cuenta con: 07 oficinas cada una con archivo, baños, escaleras y elevador.
Azotea	17.83 M2		17.83 M2	Cuenta con: escaleras y elevador.
Total	2,609.09 M2		2,609.09 M2	-----

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y conforme al Artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 1,083.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (812.25 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.73 (794.11 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **1.70** (1,841.11 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.67 (1,818.98 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (162.45 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.17 (180.90 metros cuadrados); y **Área Libre** de **0.25** (270.75 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.27 (288.89 metros cuadrados); así mismo, el número de niveles máximo permitido es de 4, y el proyecto presenta 04-cuatro niveles, con una altura máxima permitida de 4.00 metros, y el proyecto presenta 3.70 metros en su nivel más alto cumpliendo con el Artículo 39 del Mencionado Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispado; para oficina requiere 1-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de unidad básica de servicio de 683.10 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 23-veintitres cajones; el cual se resuelve dentro del predio con 30 cajones de estacionamiento, según se advierte en el proyecto presentado.

VII.- El Interesado presenta Lineamientos Ecológicos para el permiso de Desmonte, otorgados por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría bajo el Expediente PDE-000506-16, Oficio No. 1676/16-DIEC-SEDUE, de fecha 15-quince de Junio del 2016-dos mil dieciséis y notificado al interesado el día 16-dieciseis de agosto del 2016-dos mil dieciséis, en donde se menciona: "considerado que el área total del terreno es de 1,083.00 m2- mil ochenta y tres metros cuadrados y que las condiciones actuales, corresponde a un lote de topografía irregular de pendiente ascendente, donde se presenta un severo impacto debido a obras de desmonte y corte de suelo reciente, por lo que no presenta cubierta vegetal, no observando arbolado alguno de 02-dos o más pulgadas de diámetro en su tallo. La zona se encuentra urbanizada, cabe mencionar que este predio cuenta con antecedente con numero TM-000163-15 para demolición total de construcción.

VIII.- La Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante oficio **No. 1539/SPMARN-IA/17** de fecha 07-siete de Agosto 2017-dos mil diecisiete, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Impacto Ambiental para el proyecto denominado EDIFICIO DE OFICINAS (a ubicarse en la calle loma larga No. 2611, Col. Obispado, Monterrey Nuevo León), con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo que será a esa dependencia estatal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

IX.- La Dirección de Ecología de esta Secretaría, mediante oficio No. 4570/2017 dentro del expediente LTA-000409/2017, de fecha 12-doce de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades tanto en la construcción como en la operación del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; quedando **condicionado** a arborizar con 04-cuatro árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 22-veintidos árboles), y debido que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 22 encinos de 5.0 cm de diámetro del tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes para lo cual acompaña copia simple de factura de venta A-12358 de fecha 08 de Diciembre del 2017, expedida o la empresa denominada "ALLENDE VIVEROS Y PASTOS" que avala la compra de 22 veintidós árboles nativos de 2" de diámetro de tallo y altura, mínima de 1.20 m y escrito de fecha 08-ocho de Diciembre del 2017, mediante el cual dicha empresa se compromete a entregarlos al Municipio de Monterrey en el transcurso de la semana, documentos recibidos por la Dirección de Ecología en fecha 11-once de diciembre del 2017.

X.- 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, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DPT/E/047/FEBRERO/2018 de fecha 19-diecinueve de Abril del 2018-dos mil dieciocho, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen en materia Estructural, mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural, signado por el Ing. Félix Rodríguez González, con cédula profesional número 1608844, anexados por el solicitante, dictando las responsabilidades del propietario, del Director Responsable de la Obra, y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DPTDU/V/266/2018, de fecha 24-de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió Opinión Técnico en materia de vialidad, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano y estudio de impacto vial del mes de febrero del 2016 firmado como responsable el Ingeniero Gabriel Ponce Elizondo con número de cédula profesional 2882303 así mismo anexa carta responsiva; concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DPTDU/G097/2018 de fecha 09-nueve de Julio del 2018-dos mil dieciocho, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, emitió Opinión en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Estudio Geológico, realizado por la empresa denominada "GRUPO TEOTL", a través del Ing. Osvaldo

Muñoz Morales, con cédula profesional 5837367, el cual se manifiesta como responsable, anexando escrito al mismo y al Estudio de Mecánica de Suelos y Estabilidad de Taludes de fecha del mes Febrero del 2018-dos mil dieciocho, realizado por la empresa "LCS LABORATORIO DE CONCRETO Y SUELO", firmada por el Ingeniero Emilio González Duque, con cédula profesional 3838631, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha del mes de febrero del 2018-dos mil dieciocho.

Mediante oficio No. DPTDU/H 132/2016 de fecha 04-cuatro de agosto del 2016-dos mil dieciséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para los Estudios Hidrológicos realizados por GRUPO TEOTL a través del Ingeniero Osvaldo Muñoz Morales, con cédula profesional 5837367, quien se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha Marzo del 2017.

XI.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió Resolución de Alineamiento Vial en fecha 20-veinte de Abril del 2015-dos mil quince, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 11-194-041, en el cual señala que en los estudios de vialidad **No se prevé** la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, sin embargo deberán respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras del predio.

XII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de respuesta de fecha 17-dieciséis de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número I16-188, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño, construcción y recomendaciones que se deberán implementar en el proyecto de Oficinas administrativas con estacionamiento en el inmueble identificado con el número de expediente catastral 11-194-041, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XIII.- El interesado acompaña escrito de fecha 26-veintiseis días del mes de abril del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual el Arquitecto Natal Rivadeneyra Solís, con cédula profesional 850346, manifiesta ser Director Responsable del Proyecto de Construcción de unas Oficinas en el Inmueble e identificado con los números de expediente catastral 11-194-041.

XIV.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado presenta una copia simple de póliza de Seguros contratada por la empresa Chubb Seguros México S.A, con número de póliza D3 38004780 con una vigencia del 20/09/2018 al 22/03/2020 a favor de PROMOTORA TR 2000, S.A DE C.V.

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 DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACION PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, para el predio ubicado en la **CALLE LOMA LARGA S/N, COLONIA OBISPADO**, de esta Jurisdicción, e identificado con el número de Expediente Catastral **11-194-041**; el cual cuenta con una superficie de 1,083.00 metros cuadrados, con una área por construir de 2,609.09 metros cuadrados por construir.

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

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Plano (1 de 2 y 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante de esta resolución.
- 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. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años..."; y por lo que al tratarse la presente de una construcción de 2,609.09 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.
- E. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
 - 1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 a 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
 - 2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
 - 3. Una copia de los planos aprobados de la Licencia de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para Oficinas Administrativas deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
 - 4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al ingreso de la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS contado a partir de la notificación del acuerdo, para que lleve a cabo las obras de construcción autorizadas.
 - 5. **Deberá 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.).**
 - 6. 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.
 - 7. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud, el cual señala lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el



[Handwritten signature]

oficio de obra terminada, en 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 la obra (Obra Terminada).

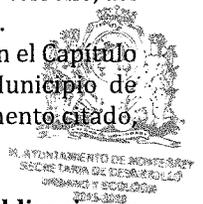
8. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
9. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, 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.
10. 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.
11. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
12. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
13. 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.
14. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
16. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
17. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
18. **Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 hrs de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 hrs, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.**
19. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
20. **Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.**
21. **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.**

22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

F. 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..."*. Por lo que, al término de los trabajos de construcción dentro de la vigencia otorgada, deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra.

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/047/FEBRERO/2018 de fecha 19-diecinueve de Abril del 2018-dos mil dieciocho, 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, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 10, 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 de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.



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

1. 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.
2. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para la Licencia de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS**.
3. 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).
4. Deberá de respetar y mantener en funcionamiento los 23-veintitrés cajones de estacionamiento con

[Handwritten signature]

dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes como mínimo.

5. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
 6. Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
 7. 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.
 8. Deberá conservar 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.
 9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 10. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
 11. 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.
 12. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
 13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 14. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
 15. Queda prohibido la utilización de bocinas, megafonos o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.
- I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/266/2018, de fecha 24-veinticuatro de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información presentada 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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a). Para la calle Loma Larga deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
 2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
 3. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
 4. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
 5. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.

6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
7. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
8. Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
9. En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, este debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se genera sin afectar la vía pública.

10. Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberá tener 3.00 metros de ancho por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo.
ARTICULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada y salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

11. Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán 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.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

12. Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15% debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
13. El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones colindantes a una rampa.

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

14. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.
15. Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
16. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
17. 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 el costo del señalamiento deberá ser con cargo al Desarrollador. La Secretaria de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

87



18. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias de manera proporcional con los desarrollos de la zona para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificados cuando así sea requerido.
19. El Desarrollador quedara obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas asociadas al tránsito que generara el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.

J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. 4570/2017 dentro del Expediente LTA-000409/2017, de fecha 12-doce de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de construcción. -

1. El horario de las actividades de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, 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. 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.
6. 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.
7. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
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 la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
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 de Manifestación de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Edificio de Oficinas en Loma Larga 2611, el obispado, Monterrey, N.L."** emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 1539/SPMARN-IA/17).
15. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Edificio de Oficinas en la Loma Larga 2611, el Obispado, Monterrey, N.L."**.
16. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes un Estudio Hidrológico e hidrológico 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.
18. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

19. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
20. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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 (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para oficinas).
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 pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles



contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

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 de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
36. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por mas de 24 horas.
37. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
38. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

39. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-506-16 el cual no requirió reposición de arbolado.
40. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 04-cuatro árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 22-veintidos árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 22-veintidos encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal, y se pagaran las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

41. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
42. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

K. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G097/2018 de fecha 09-nueve de julio del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información, documentos y estudios presentados por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

Las exploraciones realizadas por LCS, Laboratorio de Concretos y Suelos y firmados por el **Ing. Emilio González Duque con No. de Cedula Profesional: 3838631**, para el Estudio de Mecánica de Suelos, consistieron en la ejecución de 2 sondeos exploratorios con una profundidad de 10.00 m. en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo así como las propiedades físicas mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.

La estratigrafía del subsuelo está compuesta por lutita de color gris, gris claro, gris verdoso con lentes de arcilla y gris con lentes de arcilla muy fracturada. No se detectó el nivel hasta la profundidad máxima explorada.

De acuerdo al Estudio se desprende la siguiente opción de cimentación a base de Zapatas aisladas y/o continuas desplantadas a una profundidad de 1.50m. y diseñadas con una capacidad de carga admisible de 170 kg/cm².

De acuerdo al Estudio Geológico y Análisis de Estabilidad de Taludes elaborados por Teotl, Geología y Geofísica Ambiental y Firmado por Ing. Osvaldo Muñoz Morales con No. de Cedula Profesional: 5837367, El sitio en estudio se encuentra dentro de la Provincia Geológica de la Sierra Madre Oriental (SMO), donde se realizó una visita a campo con la finalidad de identificar el tipo de material geológico que aflora en el predio ya sean consolidados (rocas) o sueltos (suelos arcillosos).

El terreno tiene una inclinación promedio de 13%. Dentro del predio se pudo observar roca insitu aflorado, donde se hizo el levantamiento de información y se verifico rumbos y buzamientos preferenciales de los estratos, de esta manera se hizo un levantamiento estructural general. Se observaron que las estratificaciones mantienen rumbos promedio de 135° hacia el SE, los estratos no presentan variación en los rumbos. De igual manera, los buzamientos tienen poco cambio manteniéndose en un rango de 50° a 55°.

La inclinación del talud principal es de 50°.

Se considera que el riesgo Geológico es de medio riesgo, para la construcción, debido a lo accidentado que se encuentra el terreno y el material del cual se compone.

De acuerdo al Estudio de Estabilidad de Taludes, se utilizó el software GGU STABILITY V11 mediante el método de Bishop, el cual consiste en analizar la estabilidad del talud en una sección trasversal del mismo.

Se propone un sistema de anclas y concreto lanzado con un futuro de seguridad de 5.92 el cual es aceptable.

Se deberá proteger las laterales del terreno utilizado muro de contención o concreto lanzado.

DEBERA SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA, EN BASE A LOS ARTICULOS 52, 53, 54, 55, 56, 57 y 59 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEON.

Dado lo anterior, se otorga la presente Opción Técnica Factible, SIEMPRE Y CUANDO cumpla con lo siguiente.

Dado que las anclas superaran el límite de propiedad, invadiendo espacio en el subsuelo de vialidades y propiedad privada, se deberá de contar con un anuncio de los propietarios de los predios vecinos y con base en el Artículo 134, Capítulo X de la Ocupación de las Vías Públicas del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. determina que se requiere autorización expresa de la Secretaria de Servicios Públicos para realizar en vía publica la ocupación parcial o total del subsuelo, construcciones, instalaciones, modificaciones, así como para depositar o colocar en ella materiales u objetos entre otras cosas.

La licencia de construcción solo permite el desarrollo en el Predio donde el Solicitante acredite como propietario con base en el Artículo 288 Fracción I, Capítulo Cuarto de las Licencias de Uso de Suelo, de Construcciones y Edificación, Sección Segunda de la Licencia de Construcción de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

L. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 132/2016 de fecha 04-cuatro de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al Estudio Hidrológico presentado por el solicitante, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:

Con base en los planos del proyecto, así como en el Estudio Hidrológico presentado, 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 **Teotl, Geología y Geofísica Ambiental** y firmado por el **Ing. Osvaldo Muñoz Morales**, con cédula profesional No. **5837367**, en donde se encontró lo siguiente:

- a) Dadas las condiciones existentes dentro del terreno, se tiene que existe una pendiente descendente en dirección de noroeste a sureste, por lo que en el desarrollo final del proyecto se deberán tomar consideraciones especiales para el desalojo de los escurrimientos pluviales, apoyando esta dirección natural.
- b) una característica importante que interviene en gran manera sobre estos escurrimientos es la morfometría de la Red de Drenaje Natural, de la cual dependerá la trayectoria y el número de escurrimientos, así mismo cabe mencionar que de acuerdo a las características físicas existentes dentro del predio, no existe la presencia de un escurrimiento o escurrimientos naturales crónicos siendo únicamente las aportaciones que se generen debido al cambio de uso de suelo por el factor de impermeabilización sobre el mismo, como se ve el simulador de flujos de agua de cuencas hidrográficas del INEGI.
- c) El predio hidrológicamente se encuentra dentro de una cuenca que descarga sobre la ladera del Cerro del Obispado, y es conducida en forma superficial a través de las diferentes ramificaciones secundarias aguas abajo, siendo también de esta forma transportados los escurrimientos superficiales a través de dichos sistemas. La zona donde se encuentra el predio, es un relieve topográficamente medio, por lo que los cauces pasan bordeando este alto.
- d) El predio se ubica en la parte alta topográficamente, distribuyendo las aportaciones superficiales en dirección de Suroeste a Noreste, debido a que se cuenta con una pendiente suficiente desarrollada para el escurrimiento natural.
- e) Para la dispensación final de los escurrimientos provenientes de las techumbres, determinándose la cantidad necesaria de las bajantes según el proyecto, esto en función del área de aportación a drenar, debiendo realizar las descargas con direccionamiento hacia las vialidades colindantes o en su defecto conectarse a la infraestructura pluvial existente. Este dato se corroborará con el cálculo hidráulico del caudal y gasto generado por el área de construcción, tomando en cuenta un periodo de retorno de 20 años.
- f) El área cuenta con pendientes que favorecen la indicación de agua hacia las vialidades existentes, ya que la topografía muestra una leve inclinación de NW a SE del predio, esto se puede aprovechar para el correcto desalojo de los fluidos hacia los drenes destinados por el municipio.
- g) sin embargo, hay que mencionar que en el proyecto arquitectónico ya antes mencionado no se observó que se tomara en cuenta una pendiente de por lo menos de 2% para la construcción de la techumbre del edificio destinado para oficinas, por lo que se aconsejable que la dirección de la pendiente sea al Suroeste con orientación a la calle Loma Larga, con el fin de direccionar los fluidos provenientes de las techumbres hacia esta vialidad, procurando que las bajantes pluviales estén a nivel de piso para evitar cualquier accidente.
- h) La zona cuenta con un drenaje pluvial que capta los escurrimientos, ya que está diseñado de forma que cada calle direcciona sus aportaciones según el área del proyecto a canales, para su posterior desemboque.
- i) El análisis del drenaje pluvial del predio, consiste en captar el agua de lluvia que escurre sobre la sierra y sobre la calle, mediante derechos de paso y cunetas naturales según la pendiente predominantes.
- j) Para la disposición final de los escurrimientos provenientes de las techumbres, se deberán proveer tubos de PVC o bien de metal (típicas en este tipo de construcciones), y así realizar su descarga a nivel de piso terminado. Esto con la finalidad de no socavar con la fuerza de caída que pueda tener este flujo desde la altura estimulada de la vivienda.
- k) Se recomienda que de preferencia se ubique su descarga sobre las áreas de jardín y patios, considerando diámetros mínimos de 4" y hasta 8", pudiendo continuar en forma superficial sobre las techumbres de las obras, habiendo direccionado hacia la infraestructura pluvial proyectada y existente. En la zona tipo se tiene que la colocaran bajantes de 6", los cuales son suficientes para la aportación que le genera en un periodo de retorno de 20 años, que es de 160.08mm/h.
- i) De antemano se consideran que las alternativas de solución son viables, además que dentro de la cuenca de captación, el predio no presenta inundación por escurrimientos, ni por crecientes de ningún río y/o arroyo, sin embargo es importante llevar a cabo todas y cada una de las recomendaciones antes descritas, así mismo si existen dudas, es importante llamar al ingeniero de Obra del proyecto, el cual deberá reportar cualquier anomalía descrita en el

procedimiento de construcción, por otro lado, estas propuestas estarán sujetas también a los criterios y lineamientos señalados por la autoridad competente en el Municipio.

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

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

- 1.- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo de agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
- 2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberán 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, fracciones, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

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

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

La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y 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 de 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 cárcamo pluvial o una salida para posibles inundaciones.

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), el predio en estudio, se encuentra en zona de Riesgo Hidrológico Nulo. El estudio deberá de complementarse con la revisión hidráulica de las vialidades colindantes, esto para determinar la altura de la lámina de agua y en caso de ser necesario presentar obras de mitigación. Deberá seguir los lineamientos marcados por esta secretaria para garantizar la seguridad y un buen funcionamiento de las instalaciones.

M. La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de respuesta de fecha 17-diecisiete de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número I16-188, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño, construcción y recomendaciones que se deberán implementar en el proyecto de Oficinas Administrativas con estacionamiento en el inmueble identificado con el número de expediente catastral 11-194-041, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

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

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

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



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

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

SCS / AEDC / jhcc

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

EL C. NOTIFICADOR
DILIGENCIA.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

NO. DE GAFETE _____