

Handwritten signature and initials

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

- Presenta copia simple de Cartulina, por la cual, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autoriza la demolición total de 226.00 metros cuadrados, bajo el N° de Expediente TM-000215-16, de fecha 09 de Junio del 2016.

Handwritten mark

ANTECEDENTES

En Monterrey, Nuevo León, a los 9-nueve días del mes de Diciembre del año 2017-dos mil diecisiete-----

VISTO.- El expediente administrativo No. L-000376/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 12-doce de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, por los **C.C. ARTURO PEDRO TAFICH BARRAGAN Y FRANCISCO ADOLFO LOZANO AVILA** en su carácter de Apoderados Legales de la sociedad denominada **"DESARROLLOS KARMA", S.A. DE C.V.**, acreditando su personalidad con Escritura Pública número 29,809-veintinueve mil ochocientos nueve, de fecha 18-dieciocho de Mayo del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villagas Garza, Titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, y la existencia legal de la citada sociedad con Escritura Pública número 3,806-tres mil ochocientos seis, de fecha 30-treinta de Abril del año 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Farias Montemayor, Titular de la Notaría Pública número 120-ciento veinte, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; sociedad que es propietaria del predio, ubicado en la **EUGENIO GARZA SADA S/N (ANTES CARRETERA NACIONAL MEXICO-LAREDO) COLONIA SIERRA VENTANA**, en la jurisdicción de este municipio, identificado con el número de expediente catastral **38-151-015**, acreditándolo mediante Escritura Pública número 29,600-veintinueve mil seiscientos de fecha 20-veinte de abril de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villagas Garza quien es Titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual pretenden obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA 18-DIECIOCHO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 01- UN ESTUDIO DE GRABACION**, en el predio antes citado, con una superficie total de 1,013.875808 metros cuadrados; y una construcción total de 3,989.45 metros cuadrados de obra nueva.

ACUERDO

09 de Enero de 2017
 No. de Oficio: SEDUE 3986/2017
 ASUNTO: Expediente Administrativo L-000376-16

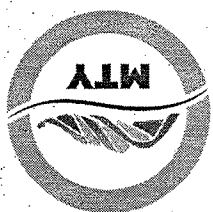




CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.3, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 26 fracción III, 33, 34, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública 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 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO AGRUPADOS** (los puntos 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Flores y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercaderías, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas; Cigarrillos y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros); (2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales, 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico,



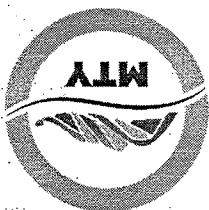


3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de Masajes Terapéuticos, Quiroprácticos y Fisioterapeutas, 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura, 3.4.4 Refresquerías, Neveras y Paletas, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos, 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas, 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y Estética, 3.18.10 Centros de Educación a Distancia, así como para 3.14.7 ESTUDIO DE GRABACION se consideraran como **PERMITIDOS**, Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I- PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 3,989.45 metros cuadrados conforme a la siguiente tabla:

Por Construir	Total	Desglose de Areas
Sótano 1	692.55 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Rampas, Escaleras, Elevador y 13-trece Cajones de Estacionamiento Techado.
Sótano 2	709.88 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Rampas, Escaleras, Elevador y 14-catorce Cajones de Estacionamiento Techado.
Sótano 3	668.11 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Rampas, Escaleras, Elevador y 16-catorce Cajones de Estacionamiento Techado.
P. B.	483.30 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Rampas, Escaleras, Elevador, Locales Comerciales, Área Jardín y 6-seis Cajones de Estacionamiento sin Techar.
2º Nivel	483.30 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Escalera, Elevadores, Cuarto de Máquinas y Locales Comerciales.
3º Nivel	519.25 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Escalera, Elevadores, Cuarto de Máquinas y Locales Comerciales.
4º Nivel	306.06 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Escalera, Elevadores y Estudio de Grabación.
5º Nivel	127.00 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Escalera, Elevadores y Estudio de Grabación.
Total	3,989.45 m2	

IV.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanos 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 **1,013.875808** metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (760.406856 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.70 (709.88 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10.00 (10,138.758080 metros cuadrados), y el proyecto presenta 1.89 (1,918.91 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.25 (253.468952 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.30 (303.995808 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (152.0813712 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (154.34 metros cuadrados). Número de niveles máximos: 12(+)-más de doce, y el proyecto presenta 5-cinco niveles.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Garza Sada, de acuerdo a la siguiente tabla:

Giro	Cantidad	Unidad Básica de Servicio	1 Cajón p/cada Estacionamiento		Soluciona con:	Opinion
			M2/USB	Requiere		
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	20.00	M2	760.08	38	Predio	49
Estudios de Grabación	30.00	M2	334.85	11.16=11		
			49		Total	49
						Si Cumple

VI.- Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 22-veintidos de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, al momento de la visita no se le está dando uso, se encuentra baldío con firme de concreto, solamente existe una construcción de 3.00 x 3.00 metros (caseta de vigilancia), no hay avances de construcción en ninguna etapa.

VII.- El Patronato de Bomberos de Nuevo León, a través de la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, emitió escrito de fecha 19-diecinueve de julio del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número 116-434, para la construcción de un área de 3,989.45 metros cuadrados, mediante el cual emitió las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la avenida Garza Sada, N° 3934, Colonia Sierra Ventana, Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 38-151-015, 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.



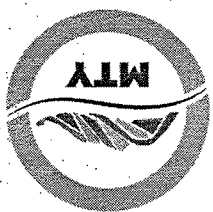
VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio N° 4510/2016 dentro del dictamen LTA-000364/2016, de fecha 23-veintitres de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento a construir que nos ocupa sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- Que el interesado dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en relación al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y acorde a lo señalado en el artículo 3 fracción VIII de dicho Reglamento, considerando las características de la construcción, la misma es clasificada como (4 C), acompaña lo siguiente: Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por el M.L. Juan Francisco Hernández Delgado, con cédula profesional 5588243, manifestándose como responsable de dicha memoria mediante escrito anexo al mismo; de igual manera acompaña el Estudio de Mecánica de Suelos MS-35-FRA-16, de fecha de 10 Mayo del 2016, elaborado por la empresa "Laboratorio y Control de Calidad de Monterrey", S.A DE C.V., a través del Ingeniero Edmundo Vaquera García, con cédula profesional 145316 y Estudio de Riesgo e Impacto Geológico elaborado por la empresa Consultoría Geomecánica y Geoambiental, a través del Dr. Carlos A. Charles Cruz y cédula profesional 1701970, con fecha de Junio de 2016.

X.- Acompaña escrito de fecha 20-veinte de Julio del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Ingeniero Mario Curzio Rivera, con cédula profesional 101222, manifiesta ser Director Responsable de Obra (Obra Nueva), para la construcción de un edificio de locales comerciales y estudio de grabación a ubicarse en la avenida Eugenio Garza Sada, en el municipio de Monterrey, identificado con el número de expediente catastral 38-151-015.

XI.- En base en el artículo 97 Fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

• Mediante oficio número DT/E/355/NOVIEMBRE/2016 de fecha 06-seis de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió a través de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano 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, e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apearse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.



- Mediante oficio número DPTDU/V/511/2016, de fecha 14-catorce de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió a través de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y estudio de Impacto Vial elaborado el Ingeniero Fernando Salas Martínez, con número de cedula 3068771, concluyendo 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 número DPTDU/H 152/2016, de fecha 6-seis de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió a través de la entonces denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, Dictamen Técnico Hidrológico, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y estudio hidrológico presentados elaborado por la empresa "Consultoría Agua" a través del Ingeniero Alvaro Lorenzo Vita Garza con número de cedula profesional 1942570, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista hidrológico, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

- Mediante oficio número DPTDU/G212/2016, de fecha 13-trece de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió a través de la entonces denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, Dictamen Técnico Geológico, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y estudio geológico elaborado por la empresa Consultoría Geomecánica y Geoambiental a través del Doctor Carlos Alberto Charles Cruz con número de cedula 1701970, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista hidrológico, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XII.- En fecha 18-dieciocho de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, se emite resolución de alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la avenida Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio, b) Para la calle Cerro Verde deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, c) Para la calle Sierra de Lampazos 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 por 3.00 metros. En los estudios de vialidad si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XIII.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 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-año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompañará escrito, mediante el cual señala lo siguiente: "... se compromete a tramitar la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil para la



Construcción del proyecto a realizarse en el predio ubicado en Av. Eugenio Garza Sada, N° 3494, en la Colonia Sierra Ventana...
Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

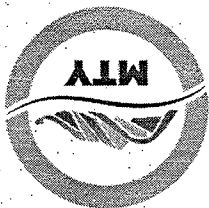
ACUERDA:

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, CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA 18-DIECIOCHO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y ESTUDIO DE GRABACION, para el inmueble ubicado en la avenida HOY EUGENIO GARZA SADA S/N (ANTES CARRETERA MEXICO-LAREDO) COLONIA SIERRA VENTANA, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 38-151-015, el cual se conforma de una superficie total de 1,013.875808 metros cuadrados, y 3,989.45 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 Planos (1 de 2 a 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa y complementaria de esta resolución 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, de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción I del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, que señala lo siguiente: "La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción III.- Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción 03 años.....", Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 3,989.45 metros cuadrados, se



otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.

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

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.
3. 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.
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 del Municipio 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 Reglamentos 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, 4^a, 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 apeque 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 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 apeque 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 del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

E) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . . ". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).



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

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, altura de las edificaciones, etc.).

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 para **18-DIECIOCHO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 01-UN ESTUDIO DE GRABACION**, en el predio en cuestión.

d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

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) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 49-cuarenta y nueve cajones de estacionamiento como mínimo que requiere el proyecto, debiendo respetar por cada 25 cajones, 01-un cajón para discapacitados con medidas mínimas de 3.80 x 5.00 metros.

Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del



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.

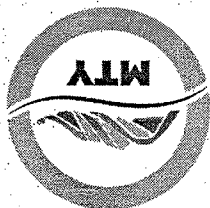
g) Deberá cumplir las medidas de prevención contra incendios y seguridad humana en el diseño y construcción y las recomendaciones que se deberán implementar para el proyecto solicitado, a ubicarse en la avenida Garza Sada N° 3934, Colonia Sierra Ventana en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 38-151-015, señaladas mediante documento de fecha 19-diecinove de Julio del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte N° 116-434, emitido por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., quedando 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, luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

h) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/355/NOVIEMBRE/2016 de fecha 06-seis de Diciembre 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 y deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

Monterrey.
8.



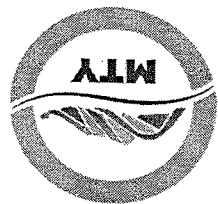
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 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.

1) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/511/2016, 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, elaborado de acuerdo a la información, planos y estudio de impacto vial presentado por el solicitante, siendo lo siguiente:

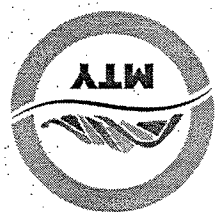
1. El Proyecto deberá respetar los siguientes Alineamientos Viales de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial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

- a) Para la Av. Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
- b) Para la calle Cerro Verde deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) Para la calle Sierra de Lampazos 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.

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



2. El Predio cuenta con afectación vial por la Avenida Eugenio Garza Sada, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.
El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Avenida Eugenio Garza Sada, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos para que pueda ser habilitada como vía pública.
3. El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de usos del suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
4. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
5. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
6. Los accesos al estacionamiento (entrada y salida) y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
7. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 103 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
8. Los accesos vehiculares a los niveles de estacionamiento deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se proponen con doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.



ARTICULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00- tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

9. Debido a la geometría propuesta para las rampas vehiculares que comunican los sótanos, con el fin de permitir la circulación de manera simultánea de dos vehículos en sentido o dirección opuesta uno del otro a lo largo de las rampas, el Proyecto deberá cumplir con los artículos 67 y 68 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey

Artículo 67.- Los pasillos de circulación en curva deberán tener un radio de giro mínimo de 7.50 siete metros y cincuenta centímetros al eje del carril interior y una anchura mínima libre de 3.50-tres metros y cincuenta centímetros.

Artículo 68.- Para rampas helicoidales o curvas el radio de giro mínimo al eje del carril interior deberá ser mínimo de 7.50 metros, la anchura mínima del carril interior deberá ser de 3.50 metros y la anchura mínima del carril exterior deberá ser de 3.20 metros, con una sobre elevación máxima del 10%.

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

11. Las rampas vehiculares que presenta el proyecto 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.

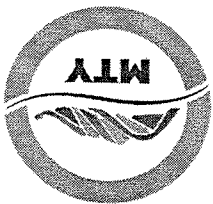
12. La rampa de acceso al estacionamiento del sótano deberá considerar una transición con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60- tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial, de acuerdo con el artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

14. Los pasillos de circulación vehicular y las rampas 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, dado que se proponen de doble sentido y presentan cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo.

15. El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos, dado que el proyecto no reúne los requisitos necesarios para ello, señalados en los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento este controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal



manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

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

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. Respecto a la etapa de construcción, el o los responsables de la obra deberán tramitar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para el tránsito de vehículos pesados, tanto para maquinaria como para camiones de carga.

18. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.

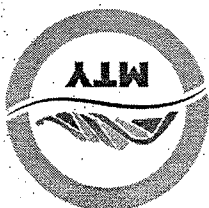
19. El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.

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

K) En materia de Hidrología, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/H 152/2016, de fecha 6-seis de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información y estudios presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

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.

8
4
8



2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalijo 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 ocasionen por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.



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

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

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

De acuerdo al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, en el artículo 67, fracción IV, se refiere a los lineamientos de seguridad en las construcciones, en sótanos para estaciónamiento, se deberá tener sistemas de extinción de incendio, además de un cargamo 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, no se encuentra en zona de riesgo Hidrológico. Deberá seguir los lineamientos marcados por esta secretaría para garantizar la seguridad y buen funcionamiento de las instalaciones.

K) En materia de Geología, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/G212/2016, de fecha 13-trece de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información y estudios presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

Artículo 52.
18
17

Handwritten signature and initials.

- En excavaciones al límite de propiedad, o colindancia, en donde exista construcción del vecino, se deberán tomar precauciones debidas tales como: Apuntalamiento, tabla-estacado, excavación por tramos y vaciado de los mismos en secciones o cualquier otro medio que garantice que la construcción colindante no sufra deterioro alguno.
- Las construcciones en colindancia con otros predios, deberán de protegerse por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura y otros materiales.
- Artículo 53.
 - Los proyectos de construcción deberán desarrollarse en forma escalonada respetando el desnivel de sus propios predios, para evitar riesgos mayores que ocasionan los deslizamientos naturales, quedando prohibido realizar excavaciones que pongan en peligro la estabilidad de muros separadores o edificaciones aledañas.
 - Para evitar riesgos con los muros de contención, se podrán habilitar plataformas de jardín de concreto reforzado y así eliminar el relleno.
 - Artículo 54.
 - Los muros de contención o retanca que se realicen para retener las aguas y los objetos que arrastre, deberán construirlos de manera que no aumente el riesgo natural de deslave del relleno y su acumulación hidráulica, construyendo dicho muro bajo estrictas normas de ingeniería que garanticen la estabilidad del mismo.
 - Artículo 55.
 - En los casos en que haya que hacer un muro de contención, se le deberán dejar vertederos de demasia, y respiraderos suficientes para evitar la acumulación de presión hidrostática. El paso del agua hacia el predio inferior no deberá evitarse y si ocasiona daños deberán ser exigidos mediante las acciones legales correspondientes.
 - Artículo 56.
 - Los cortes deberán ser protegidos con un muro de contención que soporte el empuje del terreno en la misma área de corte, en la inteligencia de que lo hará bajo su propio riesgo y responsabilidad, por los daños que pueda ocasionar al predio o edificación del lote superior.
 - Artículo 57.
 - Las alturas de los muros de contención no deberán exceder de 3.50m.
 - Artículo 59.
 - Toda construcción se soportará en cimentación calculada por un asesor en seguridad estructural, debiendo protegerse el suelo de soporte contra intemperismo, socavación, arrastre por flujo de agua, falla por capacidad de carga o asentamientos diferenciales.





➤ Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras sin causar daños a la cimentación, a la superestructura e instalaciones, ni a elementos no estructurales y acabados, construcciones contiguas o infraestructura. El interesado deberá incluir las medidas de seguridad correspondientes para evitar daños a terceros.

Dado lo anterior, se otorga el presente dictamen CONDICIONADO a presentar lo siguiente

- Con base en el Artículo 13 y 14 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, deberá presentar procedimiento de excavación detallado en original el cual deberá contener la rúbrica original del asesor geotécnico responsable y copia de cédula profesional. El Estudio de Mecánica de Suelos deberá contener la carta responsable dirigida a la Secretaría a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología firmada por el asesor geotécnico responsable.
- La licencia de construcción sólo 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 Construcción y Edificación, Sección Segunda de la Licencia de Construcción de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

L) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 4510/2016 dentro del dictamen LTA-000364/2016, de fecha 23-veintitres de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, 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 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).

8

Durante la etapa de operación.-

5. En caso de que los residuos de demolición sobrepasen los 80 m3 deberán ingresar un Plan de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y Presentar copia ante esta dependencia (NOM-161-SEMARNAT-2011).
6. 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.
7. La explotación de depósitos 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.
8. 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.
9. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
15. 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.

15
14





Generales

16. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutivo del estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Construcción de plaza comercial"** emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Numero 1425/SPMARN-IA/16).
17. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental **"Construcción de plaza comercial"**.
18. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades un Estudio Hidrológico elaborado por el promoviente, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que escurrimientos externos pueden tener sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.
19. En virtud de que en el estudio de Manifiesto de Impacto Ambiental se refiere al uso de gas LP o gas natural y que este último se encuentra compuesto en su mayoría por la sustancia gaseosa denominada metano, hidrocarburo contenido en el segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas, y que en el caso de éste sea utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
20. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.44, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.1, 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey.

Aspecto Ambiental Ruido y/o Vibraciones

23. 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.
24. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de

8
4

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

Contaminación del Agua

34. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
33. En caso de contar con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

Emisiones al Aire

32. 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.
31. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
30. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
29. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo de la área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre el suelo natural.
28. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
27. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

Contaminación del Suelo

26. 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.
25. 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.
- a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).
- ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00





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

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

40. 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.

41. 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.

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

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

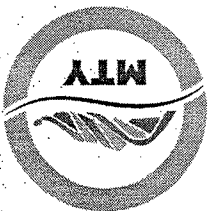
Reforestación

44. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 03-tres árboles de la especie encino de 5.0 centímetros de diámetro de tronco medidos 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 25-veinticinco árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer los 25 árboles encinos al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por mantenimiento de mano de obra (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

45. 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.

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



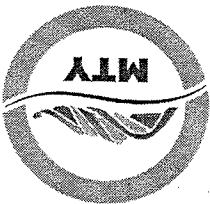
TERCERO: Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la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

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

QUINTO: Las Licencias de Uso de 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 aperibir 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, respuestas, 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 VII, para al que por sí o por interposición 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, notificátese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León y El C. Director de Control Urbano adscrito.

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

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

SCS / EAM / jerc

