



23 de Noviembre de 2016
No. de Oficio: SEDUE 3602/2016
ASUNTO: Expediente Administrativo L-459-16

INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION
DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISION
FIDUCIARIA
CON DOMICILIO EN PINO SUAREZ No. 210, COLONIA
CENTRO, MONTERREY, NUEVO LEON**

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 los 23-veintitres del mes de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-459/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 29-veintinueve de Septiembre del 2015-dos mil quince, por el C. Arq. Luis Gerardo Zavala Castillo, en su carácter de Apoderado Legal de la Institución denominada **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO (DIVISION FIDUCIARIA)** quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 12069-dos mil sesenta y nueve, de fecha 02-dos de Julio del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número (75) setenta y cinco, en ejercicio en el Primer Distrito, institución que al actuar como fiduciaria dentro del fideicomiso 70197(siete, cero, uno, nueve, siete) adquiere los predios ubicados en la **AVENIDA PASEO DE LOS LEONES S/N, FRACCIONAMIENTO DESARROLLO COMERCIAL PUERTA DE HIERRO**, en esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **83-217-001, 83-217-002 y 83-217-003** ; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 12068-dos mil sesenta y ocho, de fecha 02-dos de Julio del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número (75) setenta y cinco, en ejercicio en el Estado de Nuevo León, por la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA 41-CUARENTA Y UN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 09-NUEVE RESTAURANTES**, en los inmuebles antes citados, los cuales cuentan con una superficie de 10,943.00 metros cuadrados lote 001, 4,000.00 metros cuadrados lote 002 y 3,297.11 metros cuadrados lote 003, formando una superficie



total de 18,240.11 metros cuadrados y una construcción de obra nueva de 34,681.10 metros cuadrados, encontrándose los siguientes;

ANTECEDENTES

1. Mediante oficio número 1378/2015/DIRF/SEDUE, de fecha 25-veinticinco de Marzo del 2014-dos mil quince, dentro del expediente administrativo S-010/2015, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Dirección de Fraccionamientos autorizó la Subdivisión de un predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones s/n Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro e identificado con el expediente catastral 83-217-003, de superficie 6,000 metros cuadrados, el cual se subdividió en dos porciones resultantes de superficies, lote A 3,297.11 metros cuadrados y el lote B de 2,702.89 metros cuadrados.

2. Mediante oficio número de expediente administrativo L-455/2015 de fecha 30-treinta de Octubre del 2015-dos mil quince, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Dirección de Control Urbano autorizó la Excavación y movimiento de Tierra de los predios ubicados en Avenida Paseo de los Leones s/n Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro e identificados con los expedientes con los expedientes catastrales 83-217-001, 002 y 003 los cuales conforman una superficie total de 18,240.11 metros cuadrados.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive, 11, 137 Fracción I y II, 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, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 Fracción II y III, 13, 14 Fracción II punto 2.3, y III punto 3.4, artículo 15 Fracción I y II, 16, 36, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 72, 100, 102, 103, 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, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 49, 50, 52, 53, 54, 58, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 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 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

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 PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE**, en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados** (los puntos 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruteras y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 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, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 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 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes y Bicycletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 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 Planchaduras, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.14 Sastrierías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresqueras, Neveras y Paletterías; 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), el cual se considera **PERMITIDO y 3.4.5 Restaurante**, el cual se considera **PERMITIDO**



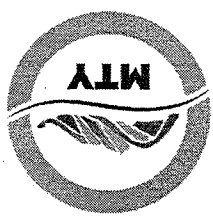
12
8

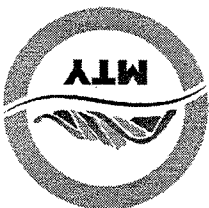
8
4
0

IV.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 18,240.11 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (13,680.08 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.73 (13,320.07 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 (63,840.39 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.37 (25,068.88 metros cuadrados); tomando en cuenta lo establecido en el Artículo 36 de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica que "Para calcular el CUS no se contabilizaran los estacionamientos subterráneos", por lo tanto, de la construcción total de 34,681.10 metros cuadrados, se descontaron 9,612.22 metros cuadrados que corresponden al estacionamiento subterráneo, resultando los 25,068.88 metros cuadrados citados; **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de

(m2) por Construir	Total (m2)	Distribución
Sótano	7,634.54	7,634.54
Planta Baja	8,585.02	8,585.02
Planta 1º Nivel	10,996.77	10,996.77
Planta 2º Nivel	7,464.77	7,464.77
Total	34,681.10	34,681.10

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 34,681.10 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:





0.15 (2,736.02 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (2,814.62 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (4,560.03 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.27 (4,920.04 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 10-diez Niveles, y el proyecto presenta 03- tres niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 6.90 metros en su nivel más alto, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección de Proyectos Técnicos Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 577/2016, de fecha 21-veintuno de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, indica que es factible la altura prevista de 4.50 metros lineales de nivel de piso terminado al nivel superior de losa.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres, para el giro de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, requiere 01-un cajón por cada 20.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 6040.00 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 302-treientos dos cajones; para el giro de Restaurante, requiere 01-un cajón por cada 10.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 2210.00 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 221-docientos veintún cajones; por lo que resulta el requerimiento de 523-quinientos veintitrés cajones; solucionando el proyecto con 528-quinientos veintiocho cajones dentro del predio, según se advierte en el plano del proyecto presentado.

VI.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 06-seis de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, se detectó que el uso actual de predio es baldío al momento de la inspección. No hay construcción.

VII.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCF-CAE-I/D-332/2015 de fecha 08-ocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, con respecto al proyecto de instalación del establecimiento en el inmueble ubicado en la Avenida Paseo de los Leones sin número, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; emite las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que se deberán implementar en los predios en cuestión, y los cuales están sujetos 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, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

[Handwritten signatures and initials]

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural de fecha Febrero 2016-dos mil dieciséis, realizado por el Ingeniero Federico M. Garza Martínez, con cédula profesional 363528, el

c), acompaña lo siguiente:
el que determina de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (4 el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VII, del citado Reglamento, en Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en XI.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de

R.L. DE C.V.”
Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitida por el vivero denominado “VIVEROS Y PASTOS ALLENDE S. DE Los cuales fueron debidamente compensados de acuerdo a la Factura A8823, de fecha 14-catorce de de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Mezquite, Huihache, Anacahuita, Hierba del Potro y Reama. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro nativos de la siguiente especie: Encino, Palo Blanco, Anacua, Eban, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal la cantidad de 193-ciento noventa y tres árboles de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, en dichos lineamientos se establece que deberá reponer al municipio SEDUE, de fecha 08-ocho de Marzo del 2016-dos mil dieciséis y notificado al interesado el día 05-cinco de Ecología adscrita a esta Secretaría bajo el Expediente PDE-000974-15, Oficio No: 6280/15-DIEC-X.- Además presenta Lineamientos Ecológicos para el permiso de Desmonte, otorgados por la Dirección

de la presente resolución.
establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del LTA-000482/2016, de fecha 05-cinco de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emite los lineamientos IX.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 3985/2016 y número de expediente administrativo

momento por el interesado.
mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutive aportado en su competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los lineamientos y/u obligaciones en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia la Paseo de los Leones en el municipio de Monterrey, Nuevo León, y el cual está sujeto a cumplir con los Puerta de Hierro”, en un predio con superficie de 18,240.11 metros cuadrados, ubicado sobre la Av. Ambiental EL PROYECTO consistente en la construcción y operación de una “Plaza Comercial Paseo Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto dos mil dieciséis, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del VIII.- El interesado acompaña oficio número 115/SPMARN-IA/16 de fecha 03-tres de Febrero del 2016-



cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha Julio 2015-dos mil quince anexo al mismo.

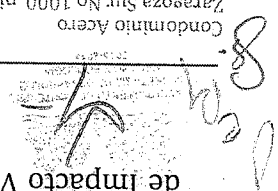
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 27-veintisiete de Noviembre del 2015-dos mil quince, realizado por la empresa "GEOMSA GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V." por el Ingeniero José Rincón López, con cédula profesional 345343, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio Hidrológico de fecha Abril 2015-dos mil quince, realizado por la empresa, SOPORTE Y SERVICIOS DE INGENIERIA HIDRAULICA, AMBIENTAL Y DE URBANIZACION, firmado por el Ingeniero M.C. Edgar Amauri Arteaga Balderras, con cédula profesional 3837818, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Impacto Vial de fecha 13-trece de Noviembre del 2015-dos mil quince, realizado por el Ing. Fernando Salas Martínez con cédula No. 3068771 el cual se manifiesta responsable del mismo.

XII.- Acompaña escrito de fecha 07-siete de Julio del 2015-dos mil quince, mediante el cual el Ingeniero Armando Urrutia Flores, con cédula profesional 4861741, se manifiesta como Director Responsable de la Obra y Asesor en Diseño Urbano y Arquitectónico del proyecto a realizarse en la Avenida Puerta de Hierro s/n Fraccionamiento Desarrollo Comercial Puerta de Hierro.

XIII.- 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 entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes

- Mediante oficio número DPT/E/355/OCTUBRE/2016 de fecha 10-diez de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo 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 DT/V/566/2016 de fecha 10-diez de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial, presentados por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es



Handwritten signature and initials.

ACUERDA:

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

XV.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompañe escrito de fecha 10-diez de junio del 2015-dos mil quince, en el cual establece que se comprometen a adquirir, una vez autorizada la Licencia de Construcción y antes del inicio de obra en el predio que nos ocupa, la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Contra terceros, contemplada en el artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

XIV.- En fecha 09-nueve de julio del 2014-dos mil catorce, se emite 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 Paseo de los Leones deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio, 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.

operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los estudios presentados. lineamientos considerados en el cuerpo del citado dictamen, con el fin de garantizar la visto bueno a dichos estudios, condicionándolo al cumplimiento de las observaciones, obligaciones y Mecánica de Suelos el cual fue elaborado por la empresa "GEOIMSA GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V." por el Ingeniero José Rincón López, con cédula profesional; otorgando el realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de

- Mediante oficio número DT/G 179/2016 de fecha 19-diecinueve de Octubre del 2016, el cual fue señalado en el citado oficio.
- Mediante oficio No. DPTDU/H 176/2016 de fecha 18-dieciocho de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el Estudio Hidrológico de fecha Abril del 2015-dos mil quince, realizado por la empresa SOPORTE Y SERVICIOS DE INGENIERIA HIDRAULICA AMBIENTAL, firmado por el Ingeniero Edgar Amauri Arteaga Balderras (cedula 1792518), condicionado a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones

factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



PRIMERO. Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTES, en los inmuebles antes citados, los cuales cuentan con una superficie de 10,943.00 metros cuadrados el lote 001, 4,000.00 metros cuadrados el lote 002 y 3,297.11 metros cuadrados el lote 003, formando una superficie total de 18,240.11 metros cuadrados y una construcción de obra nueva de 34,681.10 metros cuadrados.

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

- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 3 al 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C) 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. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II del Reglamento antes señalado al momento de ingresar la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
 - a) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
 - b) El horario de la construcción será de **Jueves a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en las hábiles**

0204

- Construcciones del Municipio de Monterrey.
- En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
- d) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
- e) Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
- f) El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
- g) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3^a, 3b, 4^a, 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.
- h) El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4^a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
- i) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- j) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- k) Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.





- l) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- m) Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- n) 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 aun que la obra en construcción este clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- o) 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.
- p) No efectuar fogatas, para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
- q) Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
- r) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
- s) Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
- t) Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
- u) 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.

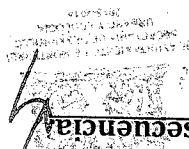
- f) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto. (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de edificaciones, etc.)
 2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
 3. Deberá de respetar el uso de edificación de 41-CUARENTA Y UN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 09-NUOVE RESTAURANTES, en el predio en cuestión.

- 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).

- v) 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, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
- w) Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
- x) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
- y) Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
- z) Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y garniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.



824
12



- En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPCE-CAE-I/D-332/2015 de fecha 08-ocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitidos por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en los oficios citados, que fueron emitidos y notificados a petición de la parte solicitante, luego entonces será esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada
 5. No podrá utilizar el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
 6. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo 2,814.62 metros cuadrados de área de jardín que requiere el proyecto.
 7. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 528- quinientos veintiocho cajones de Estacionamiento que requiere el proyecto para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados.
 8. 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.
 9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 10. Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
 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 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.
 13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.





H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/355/OCTUBRE/2016 de fecha 10-diez de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colindan con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujeta a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

I) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/566/2016 de fecha 10-diez de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Estudio de Impacto Vial, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:



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

a. Para la Av. Paseo de los Leones, Deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio.

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

5. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionamiento de colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.

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

ARTÍCULO 59. Para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante rampas vehiculares con la vía pública, se 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.

12. La propuesta deberá cumplir con el Artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, por lo que se deberán realizar las correcciones correspondientes al pasillo que comunica a la bodega y al patio de servicio.
11. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
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 en las rampas vehiculares.
9. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al Reglamento de Accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas un diseño con rampas.
- 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.
8. Con el fin de permitir la circulación vehicular de manera funcional y continua, los pasillos de circulación vehicular deberán cumplir con el artículo 67 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
- ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00- tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
7. Las entradas y salidas vehiculares al estacionamiento deben tener un ancho mínimo de 3.00 metros, dado que se proponen de un solo sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.





13. Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15% de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

ARTÍCULO 57. En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del 15- quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6- seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros y sesenta centímetros. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.

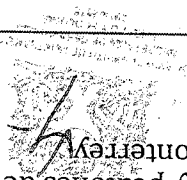
14. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de la rampa, como en los estacionamientos ubicados en el sótano. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

15. Tal y como se representa en el proyecto, el Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos. En caso de tener intenciones de instalarlas, el proyecto y el estudio de impacto vial deberán cumplir con 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 esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

ARTÍCULO 89. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la 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. Con respecto a los vehículos de carga de proveedores, queda prohibido realizar maniobras de carga y descarga obstaculizando la circulación de vehículos y peatones de Acuerdo al Artículo 9 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.



10
12
18

21. De acuerdo al Estudio de Impacto Vial, se recomienda solicitar la autorización ante las autoridades correspondientes, para la construcción del carril exclusivo de retorno en el punto de control 2 (retorno ubicada entre Av. Cumbres San Agustín y Av. Puerta de Hierro), el cual será utilizado por los conductores que provienen del oriente de la avenida Paseo de los Leones, con una longitud de almacenamiento mínima de 60 metros. Así mismo, se hace la recomendación de habilitar carriles de vuelta izquierda en la intersección de la Av. Paseo de los Leones con Av. Puerta de Hierro. Al respecto, el Desarrollador quedará condicionado a

mediante dictamen emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.
incluido dentro del Estudio de Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado longitud de almacenamiento vehicular, se determinará mediante un análisis técnico vial deberá albergar las filas vehiculares, sin afectar la vía pública; la longitud del andén y la y recoger de manera ordenada a los estudiantes. La longitud de almacenamiento vehicular del predio y respetando el alineamiento vial previsto, de un espacio tipo andén para entregar excepción de los ubicados en el Centro Metropolitano, deberán disponer o habilitar dentro ARTÍCULO 60. En los giros de Jardín de Niños, Primarias, Secundarias y Preparatorias, con

de Suelo.
deberán cumplir con lo establecido en el artículo 60 del Reglamento de Zonificación y Usos En caso de tener intenciones de instalar una escuela, el proyecto y el estudio de impacto vial locales comerciales y de servicios agrupado con 9 restaurantes.

20. Con respecto al Estudio de Impacto Vial, este refiere la instalación de una escuela dentro del Desarrollo, la cual no se encuentra dentro de los permisos solicitados. Al respecto, se hace la observación que la presente revisión en materia vial corresponde a la solicitud de instalar 35

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

18. Deberá realizar los trámites respectivos para el tránsito de vehículos de carga ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad antes de iniciar construcción alguna.

17. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

Por lo anterior, deberán programar los horarios de los suministros de manera que estos se realicen sin obstaculizar predios ajenos y la vía pública.



8/12

7/12

4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y a través 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).
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.
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.
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.

Durante la etapa de construcción.-

1) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 3985/2016 dentro del número de expediente administrativo LTA-000482/2016, de fecha 05-cinco de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

22. 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 planificadas cuando así sea requerido, incluyendo la indicada dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 en la intersección de Av. Paseo de los Leones y Av. Cumbres Elite, donde se prevé la construcción de un paso a desnivel.

El propietario deberá llevar a cabo las obras relativas al acceso de acuerdo a la geometría y especificaciones señaladas por dicha dirección, incluyendo el señalamiento vial y dispositivos autorizados antes de entrar en operación el Desarrollo.

La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará las adecuaciones viales, el señalamiento y dispositivos viales necesarios para el correcto funcionamiento vial de la zona. El propietario deberá llevar a cabo las obras relativas al acceso de acuerdo a la geometría y especificaciones señaladas por dicha dirección, incluyendo el señalamiento vial y dispositivos autorizados antes de entrar en operación el Desarrollo.

presentar ante la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad la propuesta correspondiente.



Generales

Durante la etapa de operación.-

14. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Plaza
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 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.
12. Deberá de colocar mamparas o tapias 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.
11. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.mty.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
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.
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.
8. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
7. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
6. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.





Comercial Paseo Puerta de Hierro emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 115/SPMARN-IA/16).

15. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Plaza Comercial Paseo Puerta de Hierro".

16. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes el 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.

17. En caso de que alguno de los locales comerciales pretenda utilizar sustancias peligrosas, incluyendo combustibles para la preparación de alimentos, el interesado deberá obtener previamente autorización condicionada en materia de riesgo ambiental que emite la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

18. 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), 3.4.4 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 2013 - 2025.

19. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores. 20. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

21. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

22. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).

23. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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

36. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo.
35. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
34. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
33. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

Contaminación del Agua

32. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
31. El área cocina 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

30. 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.
29. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
28. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
27. 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. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
25. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

Contaminación del Suelo

24. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, música en vivo, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
- vibraciones.



112
8
4

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)

Imagen Urbana

44. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 56-cincuenta y seis 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 264-doscientos sesenta y cuatro árboles), y debido a que están bajo construcción, deberá reponer los 264 árboles encinos al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo 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.
43. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-974-15 el cual fue resuelto con la reposición de 193-ciento noventa y tres árboles de especie encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.

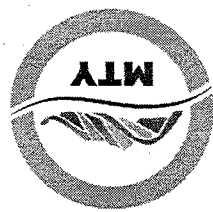
Reforestación

42. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.
41. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen pública.
40. 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 más de 24 horas.
39. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por
38. 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.
37. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

Manejo de Residuos Sólidos

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.





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.

k) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G

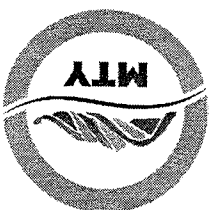
179/2016 de fecha 19-diciembre de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información, documentos y estudios presentados por el

solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

- El proyecto consiste en la construcción de un edificio de 3 niveles incluyendo Planta Baja, 1 nivel y 1 nivel de sótano, de acuerdo al plano arquitectónico.
- Para la nivelación del terreno y alojamiento de la estructura se contempla un corte de 1.70m.de altura máxima.
- De acuerdo al Estudio Geológico y Mecánica de Suelos realizado por el Ing. José Ignacio Rincón López con No. de Cédula Profesional: 345343, se encontró lo siguiente:

- Se utilizó el método geofísico conocido como Sondeo Eléctrico Vertical (SEV), en su variación del método estándar dipolo-dipolo, para realizar tomografías geoeléctricas y en el que consiste en clavar en el suelo cuatro electrodos alineados y espaciados a distancias conocidas. En tal método, se inyecta corriente eléctrica al terreno a través de electrodos llamados A y B, registrándose el voltaje en otros dos, denominados M y N.
- La separación entre los electrodos es la misma para cada lectura.
- El área de proyecto se localiza en una zona de transición de la Sierra Madre Oriental y de la Gran Llanura de Norteamérica, con una altura entre los 718msnm y 714msnm; y se inscribe en un interfluvio de la falda Norte la parte central del Cerro de las Mitras.

- El área de estudio se localiza en un valle, en el que se presentan suelos regolíticos, intemperizados. En el sitio se encuentran afloramientos de Brecha sedimentaria en los cuales predomina, brecha calcárea con componentes de calizas angulosas cementadas por caliche y por cemento carbonatado, la situación geológica estructural no es representada sino por algunas fracturas en las rocas líticas y margas, con una predominancia del tipo intemperismo moderado, es decir, fracturas por exposición cercana a la superficie por los agentes meteorológicos como cambios de temperatura, humedad débil y fuerza edáfica.
- Los suelos que predominan en el área de estudio, los podríamos dividir en dos grupos, de acuerdo a la clasificación FAO/UNESCO; el primero de ellos son del tipo Yh-ls/2, de textura media, donde su suelo predominante es el Feozem calcárico y como suelo secundario el castañozem háptico; mientras que el otro grupo son del tipo Xh+Rc/2, de textura fina, donde el suelo predominante es el castañozem lúvico y como suelo secundario el castañozem háptico.



- Se realizaron 2 tomografías geo eléctricas, longitudinalmente a la avenida Paseo de Los Leones.
- Se definen en el sitio 2 unidades geoelectricas:
- U1: Compuesta por un suelo limo arenoso café oscuro con elevadas concentraciones de boleos y gravas, esta unidad aparece en el terreno de 0.5m. hasta 3.5m. de profundidad.
- U2: Compuesta por rocas lutíticas fracturadas.
- Rocas brechas caláreas polimicas de calizas y cementadas por caliche y cemento caláreo (U2), aparecen desde >9.5m. de espesor en la brecha. Por consiguiente el estado de este macizo rocoso alterado roca mala por su muy elevada porosidad y mucha irregularidad en su distribución lateral.
- Se realizaron 6 sondeos de exploración hasta una profundidad máxima de 10.00m.
- La estratigrafía general consiste en lo siguiente:
- Superficialmente se tiene la arcilla café claro con gravas y grumos de caliche y el caliche con lentes parcialmente cementados y gravas y boleos calichosos empacados en arcilla café claro de 1.0 a 1.45m. de espesor que resiste de 17 a más de 60 golpes, en el sondeo 6 se detecta a nivel de superficie un depósito de gravas calichosas empacadas en arcilla café rojiza de 1.0 a 3.0m de espesor que resiste de 16 a 42 golpes. Bajo este material se tienen depósitos de arcilla calichosa con gravas, y arcilla café rojiza con gravas de 1.0 a 2.0m. de espesor que resiste de 18 a 29 golpes. A este material le subyace el caliche con gravas aisladas y lentes parcialmente cementados de 1.0 a 4.0m. de espesor que resiste de 34 más de 60 golpes. Bajo este material se tiene un depósito de gravas calichosas empacadas en arcilla café rojiza con lentes de arcilla calichosa café rojiza y gravas calichosas parcialmente cementadas que resiste de 32 a más de 60 golpes. A este material le subyace la almindrilla café verdosa con gravillas de lutita, la cual se detectó hasta la máxima profundidad explorada y resiste más de 60 golpes.
- Hasta la profundidad máxima explorada no se detectó el nivel de aguas freáticas.
- Se recomienda una cimentación a base de Zapatas Aisladas desplantadas a una profundidad de 2.5m. apoyadas en el estrato de caliche con lentes parcialmente cementados, con una capacidad de carga admisible de 2.2kg/cm² para un factor de seguridad de tres. Para el cálculo de la capacidad de carga admisible se utilizó la teoría de Terzaghi.
- Otra opción es utilizar Pilas coladas en el lugar, desplantadas a una profundidad de 7.0m. apoyadas en el estrato de gravas calichosas y almindrilla, donde trabajarán por punta y fricción, y podrán diseñarse con algunas de las alternativas vertidas en el Estudio presentado. Para el cálculo de la capacidad de carga admisible se utilizó la teoría de Meyerhof.
- Para el desplante de la cimentación se recomienda retirar del fondo de la excavación todo el material suelto alterado por el equipo de corte perfilando en forma natural los últimos 0.30m. renivelando en caso de ser necesario con una plantilla de concreto pobre por ningún motivo se podrá utilizar el material producto de corte para renivelar aun cuando este se compacte.

Handwritten signature and stamp

- 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
- Artículo 55
garanticen la estabilidad del mismo.
- su acumulación hidráulica, construyendo dicho muro bajo estrictas normas de ingeniería que arrastre, deberán construirlos de manera que no aumente el riesgo natural de deslave del relleno y
- Artículo 54.
➤ Los muros de contención o retanca que se realicen para retener las aguas y los objetos que concreto reforzado y así eliminar el relleno.
- Para evitar riesgos con los muros de contención, se podrán habilitar plataformas de jardín de edificaciones aledañas.
- prohibido realizar excavaciones que pongan en peligro la estabilidad de muros separadores o sus propios predios, para evitar riesgos mayores que ocasionan los deslaves naturales, quedando
- Los proyectos de construcción deberán desarrollarse en forma escalonada respetando el desnivel de
- Artículo 53.
➤ tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura y otros materiales.
- Las construcciones en colindancia con otros predios, deberán de protegerse por medio de construcción colindante no sufra deterioro alguno.
- tramos y vaciado de los mismos en secciones o cualquier otro medio que garantice que la deberán tomar precauciones debidas tales como: Apuntalamiento, tabla-estacado, excavación por
- En excavaciones al límite de propiedad, o colindancia, en donde exista construcción del vecino, se
- Artículo 52.

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

- Se recomienda dotar el área de un buen drenaje superficial que evite las acumulaciones e infiltraciones de agua, que pudieran ocasionar daños a la cimentación.
- Se hace responsable al Director Responsable de Obras en Diseño Urbano y Arquitectónico Ing. Armando Urrutia Flores con No. de Cédula Profesional: 4861741, de los cortes de tierra y estabilidad de taludes producto de los mencionados cortes.





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.

1) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 176/2016 de fecha 18-dieciocho de Octubre 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, y tomando como antecedente el dictamen emitido en fecha 21 de septiembre del 2015 y con Oficio No. DT/H 343/2015, se deberán seguir los lineamientos y especificaciones técnicas contenidas en ellos para su mejor desempeño en materia de drenaje pluvial.

- a. Deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico-Hidráulico elaborado por Soporte y Servicios de Ingeniería Hidráulica y Ambiental a través del M.C. Ing. Edgar Amauri Arteaga Balderas (Cédula No. 1792518), esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios.

82

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

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.

- 1.- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- 2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- 3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

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

- 1.- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desaljo.
- 2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desaljo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:



12
18



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.

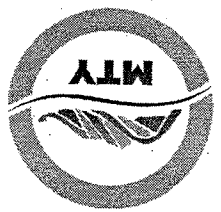
Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8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

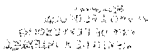
Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes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

El Predio se encuentra en zona de Riesgo Hidrológico Nulo, sin embargo, en el predio cruza un escurrimiento al puente el cual deberá ser respetado y no obstruirlo con bardas o alguna otra obra (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa), a fin de garantizar la seguridad y buen funcionamiento del inmueble.

Por lo anterior, me permito emitir el dictamen hidrológico correspondiente a la Licencia de Uso de Suelo, Edficación y Construcción para Multifamiliar con una resolución **Condicionada a presentar carta responsiva actualizada del estudio Hidrológico - Hidráulico**. Deberá seguir las recomendaciones plasmadas en el estudio hidrológico - hidráulico presentado.



8
10



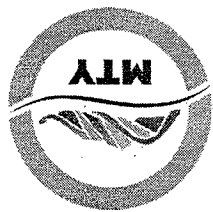
SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad 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 IV para el que por sí o por interposta persona proporcione documentación falsa o simulada cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales esta no se hubiere legalmente otorgado.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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.

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

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

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



Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ horas del día _____ del mes de _____ de la persona con quien se entiende la diligencia

EL C. NOTIFICADOR	_____	FIRMA	_____
NOMBRE	_____	FIRMA	_____
NOMBRE	_____	FIRMA	_____
NOMBRE	_____	FIRMA	_____

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO
SCS / EAM / ZVHT

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

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

