



12 de octubre de 2016  
ASUNTO: DICTAMEN

### I. DATOS GENERALES

**No. de Expediente:** L-000467-16  
**No de Expediente Catastral:** (70) 22-106-005  
**Fecha de Ingreso:** 5 de Octubre de 2016  
**Asunto:** Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación para Multifamiliar (103- ciento tres departamentos).  
**Ubicación del predio:** Boulevard Díaz Ordaz No. 316, Santa María 3,860.40 metros cuadrados

**Propietario y Titular:** CUSTOMHOUSE S. A. DE C.V.  
**Representante Legal:** Avenida Gómez Morín No. 900 PH 403, colonia Carrizalejo  
**Director Responsable de Obra:** Ingeniero Miguel Ángel Chapa Garza  
**Cedula profesional:** 25879874

**Asesor en Seguridad Estructural:** Ing. David Martínez Mas  
**Cedula profesional:** 8372082

### II. ANTECEDENTES

Presenta copia simple de cartulina, instructivo y planos por medio de los cuales la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en fecha 3-tres de septiembre del 2015-dos mil quince, con oficio número 5330/2015, dentro del expediente administrativo L-093/2015, autorizó las LICENCIAS DE CONSTRUCCION (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR (75-SETENTA Y CINCO VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) con una construcción de 17,499.07 metros cuadrados, esto con respecto al predio ubicado en Boulevard Díaz Ordaz s/n, Colonia Santa María, Monterrey. Nuevo León identificado con el número de expediente catastral número 22-106-005.

Presenta copia de instructivo por medio del cual el Director de Permiso de Construcción y Encargado del Despacho de la Dirección de Uso de Suelo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en fecha 21-veintuno de junio del 2001-dos mil uno, dentro del expediente administrativo L-587/01, autorizó la LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR con respecto al predio ubicado en Carretera Monterrey-Saltillo s/n, Colonia Santa María, Monterrey. Nuevo León identificado con el número de expediente catastral número 22-106-005; la cual fue certificada ante la fe del Licenciado Rafael Salvador



Garza Zambrano, Notario Público Titular Numero 137-ciento treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, en fecha 04-cuatro de noviembre del 2015-dos mil quince tomándose razón del mismo bajo el Control de Acta Fuera de Protocolo, con número 100,354-cien mil trescientos cincuenta y cuatro.

### III. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

Que en base al plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013 -2025, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha de 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO** en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR** se considera como **PERMITIDO**. Es importante señalar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente dictamen, el predio identificados con el número de expediente catastral **22-106-005** ya cuenta con autorización de uso de suelo para **MULTIFAMILIAR**.

### IV. INSPECCIÓN FÍSICA:

De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 29-veintinueve de junio del 2017-dos mil diecisiete, se hizo constar que el predio que nos ocupa se encuentra sin uso, no existen diferencias al momento de la inspección. Se cuenta con el espacio para cajones, más aún no están marcados.

### DESGLASE DE ÁREAS DEL PROYECTO

<b>Datos de la Construcción</b>	<b>17,499.07 m2</b>
Área Autorizada:	6,486.91 m2
Área por Construir:	272.03 ml.
Barda:	23,985.98 m2
Total de Construcción:	6,486.91 m2
<b>Datos de la Edificación:</b>	
Total de Edificación por Autorizar:	6,486.91 m2



	(m2) Área Autorizada	(m2) Por Construir	Total(m2)	Distribución
Sótano 1	-	2181.84	2181.84	Estacionamiento (capacidad 52 cajones), rampa, área de bodegas, cuarto eléctrico, cuarto de bombas, escaleras, cubos de elevadores.
Planta Baja	2179.23	2.7	2181.93	Estacionamiento (capacidad 56 cajones), rampa, escaleras, cubo de elevadores, área de jardín.
Nivel 1	2179.23	2.7	2181.93	Estacionamiento (capacidad 53 cajones), rampa, escaleras, cubo de elevadores.
Nivel 2	2179.23	2.6	2181.83	Estacionamiento (capacidad 53 cajones), rampa, escaleras, cubo de elevadores.
Nivel 3	619.03	122.8	741.83	Estacionamiento (capacidad 41 cajones), rampa, escaleras, cubo de elevadores.
Nivel 4	619.03	122.8	741.83	06-seis departamentos(lavandería, 02-dos recamaras, sala comedor cocina 02-dos baños, balcón) pasillo, escaleras y cubo de elevadores.
Nivel 5	619.03	122.8	741.83	06-seis departamentos(lavandería, 02-dos recamaras, sala comedor cocina 02-dos baños, balcón) pasillo, escaleras y cubo de elevadores.
Nivel 6	619.03	122.8	741.83	06-seis departamentos(lavandería, 02-dos recamaras, sala comedor cocina 02-dos baños, balcón) pasillo, escaleras y cubo de elevadores.
Nivel 7	619.03	122.8	741.83	06-seis departamentos(lavandería, 02-dos recamaras, sala comedor cocina 02-dos baños, balcón) pasillo, escaleras y cubo de elevadores.
Nivel 8	619.03	122.8	741.83	06-seis departamentos(lavandería, 02-dos recamaras, sala comedor cocina 02-dos baños, balcón) pasillo, escaleras y cubo de elevadores.
Nivel 9	619.03	122.8	741.83	06-seis departamentos(lavandería, 02-dos recamaras, sala comedor cocina 02-dos baños, balcón) pasillo, escaleras y cubo de elevadores.
Nivel 10	619.03	122.8	741.83	06-seis departamentos(lavandería, 02-dos recamaras, sala comedor cocina 02-dos baños, balcón) pasillo, escaleras y cubo de elevadores.
Nivel 11	619.03	122.8	741.83	06-seis departamentos(lavandería, 02-dos recamaras, sala comedor cocina 02-dos baños, balcón) pasillo, escaleras y cubo de elevadores.
Nivel 12	619.03	122.8	741.83	06-seis departamentos(lavandería, 02-dos recamaras, sala comedor cocina 02-dos baños, balcón) pasillo, escaleras y cubo de elevadores.
Nivel 13	619.03	122.8	741.83	06-seis departamentos(lavandería, 02-dos recamaras, sala comedor cocina 02-dos baños, balcón) pasillo, escaleras y cubo de elevadores.





lavandería, cuarto de servicio, baño de servicio) 03-recamaras, 03 ½ baños, balcón) pasillo, escaleras y cubo de elevadores, Gimnasio, ludoteca, 02-dos salas de tv, espacio múltiple, pasillo, escaleras, cubo de elevadores, baños hombres, baños mujeres, cuarto de bombas, alberca, terraza y área de asadores.	421.85	421.85	17499.07	23985.98	Total
					Nivel 23

V. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

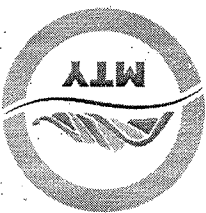
SUPERFICIE A DICTAMINAR:		322.57 METROS CUADRADOS	
Lineamientos	COEF	M2	COEF
	PROYECTO		
OPINION	M2		
	COEF		
C. O.S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.70	2,702.28	0.57
C. U.S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	8.00	30,883.20	5.64
AREA LIBRE	0.30	1,158.12	0.43
AREA JARDINADA	0.15	579.06	0.27
DENSIDAD	270 VIV/HA	104 VIVENDAS	103 VIVENDAS

El interesado presenta escrito el cual señala lo siguiente: "Por medio de la presente, solicito que se tome en cuenta la densidad del antecedente L-587/01 con fecha de aprobación del 21 de junio del 2001, en el cual, se autorizó una densidad de 270 viviendas/hectárea, para expediente en trámite L-467-2016, en el que solicito la licencia de construcción (Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación) para multifamiliar (103 departamentos) a realizarse en el predio ubicado en Blvd. Diaz Ordaz No. 316 Colonia Santa María, Municipio de Monterrey con expediente catastral 22-106-005".

Lo anterior, de acuerdo a la autorización emitida por el Director de Permiso de Construcción y Encargado del Despacho de la Dirección de Uso de Suelo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 21-veintinueve de junio del 2001-dos mil uno, dentro del expediente administrativo L-587/01, en el que fue sujeto a una autorización de licencia de uso de suelo para Multifamiliar con una Densidad D-11 Densidad alta en la que se permiten 270 viviendas/hectárea.

VI. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	NORMATIVIDAD	PROYECTO	REQUIERE	SOLUCIONA CON: OPINION	
				255- (doscientos cincuenta y cinco) cajones	Si Cumple
REQUIERE UN TOTAL	Multifamiliar (2 o más viviendas)	2.3 cajones por vivienda	28 viviendas	65 cajones	238-doscientos treinta y ocho cajones



Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada.

## VII. DICTAMEN EXTERNO

La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de fecha 03-tres de octubre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número 116-570, mediante el cual expuso las medidas de prevención que se deberán implementar para Multifamiliar con estacionamiento a realizarse en el predio ubicado en **Boulevard Diaz Ordaz No. 316, Colonia Santa Maria**, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 22-106-005, y 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.

Copia simple de oficio 1161/SPMARN-IA/15 de fecha 18-dieciocho de agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la **Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales**, mediante el cual Autorizo de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental el desarrollo del Proyecto ubicado en la Avenida Lic. Gustavo Diaz Ordaz, del municipio de Monterrey, presentado por **CUSTOMHOUSE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que consiste en una urbanización y construcción de un edificio con 15 niveles de departamentos y 4 niveles de estacionamiento, en una superficie de 3,860.40 metros cuadrados.

El interesado acompaña Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil No. 07000993 de fecha 07-siete de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitida por GRUPO MEXICANO DE SEGUROS S.A DE C.V. con vigencia de las 12:00 horas del 03-tres de noviembre del 2016-dos mil dieciséis a las 12:00 horas del 03-tres de noviembre del 2017-dos mil diecisiete.

## VIII. DICTAMEN INTERNO

1. La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial en fecha 06-seis de octubre del 2016-dos mil dieciséis, respecto al predio ubicado en Boulevard Diaz Ordaz No. 316, Colonia Santa Maria, e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 22-106-005, en el cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, debiendo respetar lo siguiente: a) Para la Av. Diaz Ordaz se prevé un ancho total de 56.00 metros, 21.00 metros a partir del eje de las vías de ferrocarril hacia su propiedad, respetando banqueta existente. b) Deberá respetar la vialidad prevista al norte del predio, respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.



2. Mediante oficio número 3022/2017 dentro del expediente LTA-000204/2017 de fecha 12-doce de septiembre del 2017-dos mil dieciséte, la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Ambientales en Materia de Ecología, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será como Multifamiliar y de Servicios Agrupados, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.
  3. Mediante oficio número DPT/E/351/SEPTIEMBRE/2017 de fecha 10 de octubre del 2017, emitió Dictamen; mismo que fue elaborado conforme a los Estudios de Memoria de Cálculo Estructural y Estudio de Mecánica de Suelos, y demás información presentada, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen Técnico.
  4. Mediante oficio número DPTDU/V/477/2017 de fecha de 23 de agosto del 2017, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.
  5. Mediante oficio No. DPTDU/H 098/17 de fecha 30 de agosto del 2017, emitió Dictamen técnico en materia de drenaje pluvial, condicionándolo a cumplir con lo indicado en el citado dictamen.
  6. Mediante oficio número DPTDU/G097/2017 de fecha 25 de agosto del 2017, emitió Dictamen Técnico Geológico, mismo que fue realizado conforme a la información, presentada por el solicitante, condicionándolo a cumplir con lo indicado en el citado dictamen.
- IX. ANEXOS**
- **Escrito del Director Responsable de Obra**, de fecha 04 de octubre del 2016, firmada por el Arquitecto Miguel Angel Chapa Flores, con cedula profesional 2587974, en donde informa su responsabilidad de la Construcción de Multifamiliar a realizarse en el predio ubicado en **Boulevard Diaz Ordaz No. 316, Santa Maria**, anexo por el solicitante.
  - Estudio de Memoria de Cálculo Estructural de fecha septiembre del 2017-dos mil dieciséte, realizado por la empresa MACH CONSTRUYE y firmado por el Ingeniero David Alejandro Martinez



Más, con cédula profesional 8372082, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha septiembre del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa GEOLAB DEL NORTE y firmado por el Ingeniero Luis Angel Solís Quintero, con cédula profesional 8243812, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Estabilidad de Taludes de fecha 02-dos de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa MACH CONSTRUYE y firmado por la Ingeniera Cristina Guevara Alvarez, con cédula profesional 6945466, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

- Estudio Geológico de fecha agosto del 2017-dos mil diecisiete realizado por el Ingeniero Antonio Fuentes Cruz con número de cédula profesional 3489775, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

- Estudio Hidrológico de fecha agosto del 2017-dos mil diecisiete, realizado por el Ingeniero Antonio Fuentes Cruz con número de cédula profesional 3489775, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

- Estudio de Impacto Vial de fecha 26-veintiséis de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa CONSULTORIA DE INGENIERIA VIAL y firmado por el Ingeniero Ricardo Fabián Martínez Flores, con número de cédula profesional 2710595, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

## X. OPINIÓN TÉCNICA

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO** en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR** se considera como **PERMITIDO**. Es importante señalar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente dictamen, el predio identificados con el número de expediente catastral **22-106-005** ya cuenta con autorización de uso de suelo para **MULTIFAMILIAR**.

De conformidad con lo anterior, **el Proyecto de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) Solicitado, CUMPLE** con los lineamientos urbanísticos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 vigente, en lo referente al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Área Libre y Área Jardinada;





En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 del Municipio.

De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

- 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 4 a 4 de 4), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la 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:**
  1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva de 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. El horario 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.
  3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabaajar 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

Ineamientos 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. 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, 4a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

11. Se entra 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, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 1181 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue 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. 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.

15. 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.

16. No efectuar fogatas, para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

17. 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.

18. 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. 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.

20. 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.

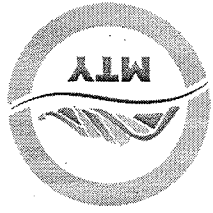
21. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

22. 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.

23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.

24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.

25. 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 25abajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.  
26. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

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 profesionalista 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).

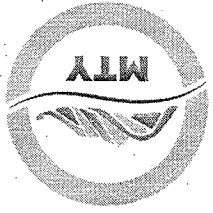
F. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/351/SEPTIEMBRE/2017 de fecha 10 de octubre del 2017, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y 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 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, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

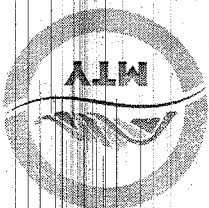


5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado 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.
- G. En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación de **Multifamiliar (103 Viviendas)** en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
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 funcionamiento los **238-doscientos treinta y ocho cajones de estacionamiento** que requiere el proyecto como mínimo.
7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **579.06 metros cuadrados de área de jardín** que requiere el proyecto.



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 e ineaamientos 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. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio 3022/2017 dentro del expediente LTA-000204/2017, de fecha 12 de septiembre del 2017, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:  
**Durante la etapa de ampliación. -**
  1. El horario de las actividades de la ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
  2. Los residuos provenientes de la ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
  3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.



4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAAT-2006.

5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.

6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.

7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.

8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.

9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.

10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.

11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.

12. Antes de iniciar y durante las actividades de ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica [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.

13. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la ampliación en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios



especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

### Durante la etapa de operación. -

#### Generales

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

#### Aspecto Ambiental

#### Ruido y/o Vibraciones

17. 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.
18. 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 ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994) de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas.
19. 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.
20. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

#### Contaminación del Suelo

21. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
22. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
23. 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.
24. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
25. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.





### Emisiones al Aire

26. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

### Contaminación del Agua

27. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

28. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

29. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas

30. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

### Manejo de Residuos Sólidos

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

32. 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.

33. 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.

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

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

### Reforestación

36. Cuenta con ingreso de desmonte con expediente PDE-864-17 el cual está pendiente su resolución.

37. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 19-diecinueve 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 128-ciento veintiocho árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer los 128 árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por reposición de mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas



en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

**Imagen Urbana**

- 38. 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.
- 39. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

1. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/477/2017 de fecha 23 de agosto del 2017, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, siendo lo siguiente:

1. El proyecto presenta un antecedente autorizado para la licencia L-093/2015, donde se autorizó las Licencias municipales de Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva y Demolición Total) para Multifamiliar (75 unidades). El nuevo proyecto presenta diferencias en la distribución vial, tanto al interior como en los accesos, además de una ampliación en el número de unidades de vivienda. Por tal motivo se procede a una nueva revisión en materia vial.

2. 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. Díaz Ordaz se prevé un ancho total de 56.00 metros, 21.00 metros a partir del eje de las vías de ferrocarril hacia su propiedad, respetando banqueta existente.
- b) Deberá respetar la vialidad prevista al norte del predio, respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

3. El predio presenta afectación vial por la avenida Díaz Ordaz, y respecto a la superficie de terreno prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción de acuerdo al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

El Proyecto quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación y habilitación de la avenida Díaz Ordaz, 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.

4. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

5. 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.

6. 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.

7. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libres para ser ocupados exclusivamente por vehículos.

8. Los cajones de estacionamiento deberán estar señalizados claramente ya sea mediante marcas en la superficie del cajón o mediante señalamientos verticales cada uno de ellos, indicando a que departamento corresponden.

9. 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 tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

10. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre 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 al que dificulten la entrada y salida a los usuarios.



11. Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los estacionamientos deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros dado que se proponen de 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.

12. 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. Así mismo y de acuerdo al mismo Artículo 65, los pasillos de doble sentido de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros.

13. 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.

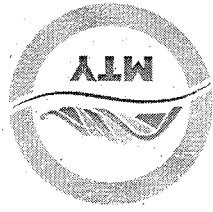
14. El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones colindantes a una rampa.

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

15. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de acceso.

16. 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.

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.



18. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

19. 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.

20. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación y rehabilitación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.

J. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 042/17 de fecha 08 de mayo del 2017, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Con base en los planos del proyecto y en el Estudio Hidrológico – Hidráulico presentado, se deberán seguir los lineamientos y especificaciones técnicas contenidas en ellos para su mejor desempeño en materia de drenaje pluvial.

La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico realizado a través del Ing. Antonio Fuentes Cruz (Cédula 3489775) con fecha de Agosto del 2017, el cual dicta las especificaciones técnicas, así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, 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

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

- 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.



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

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

- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- 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 a los artículos 120 y 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.

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.

El Predio se encuentra con una zona de Riesgo Hidrológico Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa), por lo que deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio de aguas superficiales a fin de garantizar la seguridad, operatividad y buen funcionamiento de los trabajos constructivos, así como del inmueble ya edificado.

K. Deberá respetar lo indicado por La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante escrito de fecha 03-tres de octubre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número 116-570, en el cual expuso las medidas de prevención que se deberán implementar para Multifamiliar con estacionamiento a realizarse en el predio ubicado en Boulevard Díaz Ordaz No. 316, Santa Marta, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 22-106-005, y 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.

L. Deberá respetar lo indicado en el oficio número 1161/SPMARN-IA/15 de fecha 18-dieciocho de agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, mediante el cual Autorizó de manera Condicionada en materia de Impacto Ambiental el desarrollo del Proyecto ubicado en la Avenida Lic. Gustavo Díaz Ordaz, del municipio de Monterrey, presentado por CUSTOMHOUSE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que consiste en una urbanización y construcción de un edificio con 15 niveles de departamentos y 4 niveles de estacionamiento, en una superficie de 3,860.40 metros cuadrados.

Revisión de Normatividad

Arq. Karen Anais Martínez Amaya  
DICTAMINADOR

Ing. Ernesto Arrieta Menaut  
COORDINADOR DE CONTROL URBANO

Lic. Héctor Francisco Reyes López  
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

