



LICENCIA DE CONSTRUCCION

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ADMINISTRACION MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

DELEGACION SUR- DISTRITO URBANO GARZA SADA

No. De Oficio: SEDUC 7044/2017

No. De Expediente: L-000150-17

PROPIETARIO DEL INMUEBLE

Nombre: **PRO-DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S. DE RL. DE CV.**
 Domicilio: **PASEO REVOLUCION No. 2705, COLONIA LADILLERA, DINTRO EMPRESARIAL, NUEVO SUR 1500 4A, MONTERREY, N.L.**
 Teléfono: **81245004**

TITULAR DE LA LICENCIA

Nombre: **UCALLI DESARROLLOS COMERCIALES SA DE CV.**
 Domicilio: **HEVALDO 506 NTE., COLONIA CENTRO, SAN PEDRO GARZA GARZA, N. L.**
 Teléfono: **81249104**

DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA

Nombre: **ARQUITECTO DEBUI FLORES RODRIGUEZ**
 Domicilio: **HEVALDO 506 NTE., COLONIA CENTRO, SAN PEDRO GARZA GARZA, N. L.**
 Teléfono: **81249104**
 Correo: **6170011**

El presente es un documento que se emite de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Capitulo Termino de las Secretarias Dependientes del Estado, Articulo 48 y 50 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, y el Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey.

DESCRIPCION DE LA AUTORIZACION

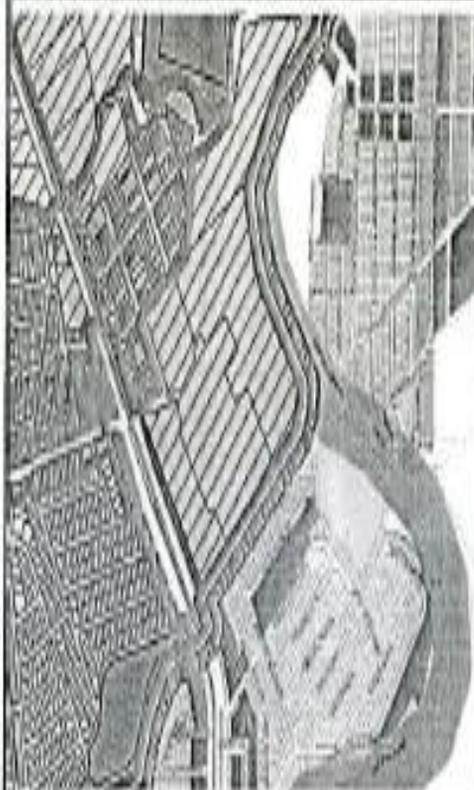
Giro y/o uso: **OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y OFICINAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS A LOS EMPRESARIOS** Superficie Total: **3,105.71**

Datos de Construcción: OBRA NUEVA

area por construir:	25,454.70	m ²
Total:	25,454.70	m ²

UBICACION DEL PREDIO

Ubicación: **REPÚBLICA REVOLUCION**
 No. Oficio: **2705-17**
 Colonia: **LADILLERA**
 Exp. Contrata: **(70) 13-001-103**



AUTORIZACION

La licencia de construcción, según el Art. 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, tendrá una vigencia de **03-TRES AÑOS** a partir de su fecha de notificación

Monterrey, N.L. a **07 DE NOVIEMBRE DEL 2017**

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. LUIS HORACIO BORTONE VAZQUEZ

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

SENO: **10/11/2017** MON: **09** DE: **Noviembre** DE: **2017**
 EL C. NOTIFICADO: **José María Arriente**
 FIRMA: **José María Arriente**
 No. Oficio: **73174** FECHA: **10/11/2017**

NUMERO DE PERMISO

102305 4017

El terreno autorizado deberá ser un terreno a menos de 400 a 1,500 metros y límites de 400 a 1500 metros



No. de Oficio: SEDUE 7044/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000166-17

INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL
DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA UCALLI
DESARROLLOS COMERCIALES S.A. DE C.V.
CON DOMICILIO EN: HIDALGO 526 NORTE,
COLONIA CENTRO SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN
Presente. -**



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

En Monterrey, Nuevo León, a los 07-siete días del mes de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete,-----
VISTO- El expediente administrativo No. **L-000166-17** formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 15-quince de mayo del 2017-dos mil diecisiete, por la C. Mirna Peña Garza, representante legal de la sociedad denominada **U-CALLI DESARROLLOS COMERCIALES S.A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 11,409-once mil cuatrocientos nueve, de fecha 19-diecinueve de junio del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaño Pedraza, Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, con ejercicio en este Primer Distrito, en carácter de Mandatario de la persona moral denominada FRBC-DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S. DE R. L., DE C. V.; mediante la cual pretenden obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 02-DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS EN LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO No. 5**, ubicada en la AVENIDA REVOLUCIÓN NO. 2703-13, de esta Ciudad, e identificada con el número de expediente catastral **15-001-105**, la cual tiene una superficie de 3,105.711 metros cuadrados, con una construcción nueva de 25,494.78 metros cuadrados, para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

Escritura Pública Número 16,179-dieciseis mil ciento setenta y nueve, de fecha 08-ocho de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaño Pedraza, Titular de la Notaría Pública Numero 60-sesenta, con ejercicio en este Primer Distrito; relativo a la Reversión de Propiedad y Extinción Parcial del Fideicomiso identificado con el número CIB/2312 (C I B diagonal dos tres uno dos) celebrada por la sociedad denominada CIBANCO S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, representada por las CC. Mara Patricia Sandoval Silva, y Norma Serrano Ruiz en carácter de fiduciario, y FRBC-DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE R.L. DE C.V., representada por el C. Francisco Javier Barrios Sánchez; en carácter de Fideicomitente, Fideicomisario y adquirente, con respecto a la UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO 5 CINCO, identificada con el expediente catastral 15-001-105, del condominio horizontal denominado "CONDOMINIO MAGNO NUEVO SUR", ubicado sobre la Avenida Revolución No. 2703, en esta Ciudad.



Instrumento Número 46,528-cuarenta y seis mil quinientos veintiocho, de fecha 16-dieciseis de diciembre del 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Erik Namur Campesino, Titular de la Notaría Pública Número 94-noventa y cuatro del Distrito Federal; la cual contiene la constitución de la Sociedad denominada FRBC-DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE R.L. DE C.V. propietaria del inmueble identificado con el número de expediente catastral 15-001-105.

Instrumento Número 58,595-cincuenta y ocho mil quinientos noventa y cinco, de fecha 28-veintiocho de agosto del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Soberón Mainero, Titular de la Notaría Pública Número 181-ciento ochenta y uno, del Distrito Federal, mediante el cual la empresa denominada FRBC-DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S. DE R.L. DE C.V., a través de su apoderado, otorga poder general para actos de administración, a favor del C. Ricardo Adrián Treviño Pérez.

Contrato Privado de Compraventa con Reserva de Dominio y Sujeta a Condición Suspensiva de fecha 20-veinte de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, celebrado por el C. Roberto Palido London, representante legal de la sociedad denominada FRBC-DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE R.L. DE C.V., en carácter de La Vendedora y por el C. Jaime Humberto Corona González en representación de U-CALLI DESARROLLOS COMERCIALES S.A. DE C.V., en carácter de La Compradora; mismo que fue presentado en copia Certificada por el Licenciado Hernán Montaño Pedraza, Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta con ejercicio en el Primer Distrito Registral; en fecha 12-doce de mayo del 2017-dos mil diecisiete, tomándose razón del mismo bajo el Control de Acta Fuera de Protocolo, bajo el número 78,918 (setenta y ocho mil novecientos dieciocho); respecto del inmueble identificado con el número de expediente catastral 15-001-105.

Carta Poder que contiene el mandato otorgado por la sociedad denominada FRBC-DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE R.L. DE C.V. a U-CALLI DESARROLLOS COMERCIALES S.A. DE C.V., el cual fue ratificado en fecha en fecha 23-veintitrés de octubre del 2017-dos mil diecisiete, ante el Licenciado Hernán Montaño Pedraza, Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta con ejercicio en el Primer Distrito Registral, según consta en el acta fuera de protocolo número 60/81,678/17.

Escritura Pública Número 6,290-seis mil doscientos noventa, de fecha 16-dieciseis de octubre del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaño Pedraza, Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta con ejercicio en el Primer Distrito; la cual contiene la constitución de la Sociedad denominada U-CALLI DESARROLLOS COMERCIALES S.A. DE C.V.

Escritura Pública Número 11,409-once mil cuatrocientos nueve, de fecha 19-diecinueve de junio del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaño Pedraza, Titular de la Notaría Pública Número 60-sesenta, con ejercicio en este Primer Distrito; mediante el cual la empresa denominada U-CALLI DESARROLLOS COMERCIALES S.A. DE C.V., a través de su apoderado, otorga diversos poderes, a favor de la C. Mirna Peña Garza.

ANTECEDENTES

1. Mediante Instructivo con número de oficio SEDUE-1818/2010, de fecha 21 de julio de 2010, dentro del expediente administrativo número L-192/2010, aprobó la Licencia de Uso de Suelo para HABITACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA en un predio identificado con el número de expediente catastral 15-001-1001 con una superficie de 42,616.43 metros cuadrados.



2. Mediante Instructivo con número de oficio SEDUE-1816/2010, de fecha 21 de julio de 2010, dentro del expediente administrativo **L-193/2010**, aprobó la Licencia de Uso de Suelo para HABITACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA en un predio identificado con el número de expediente catastral 15-001-003 con una superficie de 29,442.02 metros cuadrados.

3. Mediante Instructivo con número de oficio SEDUE-1817/2010, de fecha 21 de julio de 2010, dentro del expediente administrativo **L-194/2010**, aprobó la Licencia de Uso de Suelo para HABITACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA en un predio identificado con el número de expediente catastral 15-001-004 con una superficie de 93,820.68 metros cuadrados.

4. Presenta copia simple de Instructivo mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León en fecha 23 de Marzo del 2012, autorizo bajo el número oficio **SEDUE 804/2012** y número de expediente administrativo **L-593/2011** Las Licencias Municipales De Uso de Edificación y Construcción (Obra nueva) para conjunto habitacional multifamiliar, comercial y servicios que alberga 124-ciento veinticuatro viviendas tipo departamento, locales comerciales y de servicios agrupados, oficinas y cines, en el predio identificado con el número de expediente catastral **15-001-001** con una a superficie total de terreno de **162,367.59 metros cuadrados** y una construcción total de **155,617.02 metros cuadrados**.

5. Presenta copia simple de Instructivo mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León en fecha 17 de Octubre de 2012 bajo el número de oficio **SEDUE-3053/2012** y número de expediente administrativo **L-369/2012**, otorgó la **AMPLIACIÓN USO DE EDIFICACION Y CONSTRUCCION (AMPLIACIÓN) PARA CONJUNTO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS QUE ALBERGA 463- CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES UNIDADES HABITACIONALES TIPO DEPARTAMENTO, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS Y CINES**, con una construcción total de **190,398.69 metros cuadrados**, de los cuales 155,617.02 metros cuadrados corresponden a la construcción autorizada y 34,781.67 metros cuadrados son por ampliar, en una superficie de terreno de **162,367.59 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral 15-001-001.

6. Anexa copia simple de Instructivo mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 24 de octubre del 2012, bajo el número de Oficio **SEDUE-3171/2012** y número de expediente **R-019/2012**, autorizó un Régimen en Condominio Horizontal con 08-ocho unidades privativas, de tipo Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios.

7. Presenta copia simple de Cartulina mediante la cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 08 de Marzo de 2013, bajo el número de oficio **SEDUE-554/2013** y número de expediente administrativo **L-498/2012**, otorgó La **LICENCIA CONSTRUCCION (AMPLIACION) PARA CASETA** (304.00 metros cuadrados) con una construcción total de **190,702.69 metros cuadrados**, en una superficie de terreno de **162,367.59 metros cuadrados**.

8. Presenta copia simple de Instructivo mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León en fecha 07 de Noviembre de 2013 bajo el número de oficio **SEDUE-3289/2013** y número de expediente administrativo **L-199/2013**, otorgó Las **LICENCIAS DE USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) Y CONSTRUCCION (AMPLIACION) PARA MULTIFAMILIAR DE 463 VIVIENDAS A 468 VIVIENDAS PARA LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO 1, DENTRO DE UN CONJUNTO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, con una construcción total de



198,084.56 metros cuadrados, de los cuales 190,702.69 metros cuadrados corresponden a la construcción autorizada y 7,381.87 metros cuadrados son por ampliar, en una superficie privada de 55,102.85 metros cuadrados.

9. Mediante oficio número SEDUE 2645/2013, de fecha 11-once de septiembre del 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo L-204/2013, esta Secretaría autorizó las Licencias de Uso de Edificación y de Construcción (Obra Nueva) para Oficinas Administrativas, para el predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703 sur, identificado con el número de expediente catastral 15-001-102, con una superficie de 2600.94 metros cuadrados, con una construcción 18,959.36 metros cuadrados.

10. Presenta copia simple de resolución, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 04 de marzo de 2014 bajo el número de oficio SEDUE-504/2014 y número de expediente administrativo L-526/2013, otorgó Las LICENCIAS DE USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) Y CONSTRUCCION (AMPLIACION) PARA HOTEL PARA LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO 1, DENTRO DE UN CONJUNTO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (468 UNIDADES), COMERCIO Y SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS Y CINES PREVIAMENTE AUTORIZADOS, con una construcción total de 202,499.23 metros cuadrados de los cuales 198,084.56 metros cuadrados corresponden a la construcción autorizada y 4,414.62 metros cuadrados son por ampliar, en una superficie privada de 55,102.85 metros cuadrados.

11. Anexa copia simple de Instructivo y plano, mediante los cuales la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León en fecha 31 de marzo del 2014 bajo el número de Oficio SEDUE-780/2014 y número de expediente R-003/2014, autorizó la Modificación al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal con 08-ocho Unidades Privativas Maestro de Tipo Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios, consistente en el aumento de superficie de las Unidades Privativas Maestro Nos 1,4, y 7, y disminución de superficie de la Unidad Privativa Maestro No. 4 y 8, así como la disminución de la superficie de áreas comunes de las 8-ocho Unidades Privativas Maestro, mismas que se encuentran dentro de una superficie total de Terreno de 162,367.59 metros cuadrados, de los cuales 2,210.96 metros cuadrados son de Vialidad Pública 1,602.33 metros cuadrados de Vialidad Pública 2 y 159,554.31 metros cuadrados sujeto bajo Régimen en Condominio.

12. Anexa copia simple de Instructivo mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 12 de Junio del 2014 bajo el número de Oficio SEDUE-1327/2014 y número de expediente R-008/2014, autorizó la Modificación al PROYECTO DE EDIFICACION AUTORIZADA, Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL EN LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO 1, PARA 472 UNIDADES PRIVATIVAS, LAS CUALES CORRESPONDEN A 01-UN EDIFICIO QUE CONTIENE 468-UNIDADES DE VIVIENDA, 01-UNA UNIDAD COMERCIAL, 01-UNA UNIDAD PARA HOTEL, 01-UNA UNIDAD DE AREA DE ESTACIONAMIENTO Y 01-UNA UNIDAD DENOMINADA R-7 ,con una construcción total de 200,478.12 metros cuadrados, en una superficie de 65,059.52 metros cuadrados.

13. Presenta copia simple de Instructivo mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 21 de Noviembre de 2014, bajo el número de oficio SEDUE-2856/2014 y número de expediente administrativo L-086/2014, otorgó Las LICENCIAS DE CONSTRUCCION (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACION) PARA MULTIFAMILIAR CON 100-CIEN VIVIENDAS Y 03-TRES LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, EN LA UNIDAD PRIVATIVA EDIFICIO R-7, la cual se encuentra dentro de la UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO 1, QUE YA CUENTA CON UN EDIFICIO DE 468-CUATROCIENTAS SESENTA Y OCHO UNIDADES DE VIVIENDA, 01-UNA UNIDAD COMERCIAL, 01-UNA

UNIDAD PARA HOTEL Y 01-UNA UNIDAD DE AREA DE ESTACIONAMIENTO PREVIAMENTE AUTORIZADOS) con una construcción autorizada de 200,478.12 metros cuadrados y una construcción por ampliar de 14,987.68 metros cuadrados, dando un total de 215,465.80 metros cuadrados. (Unidad privativa R-7, con una superficie de 1,076.90 metros cuadrados, ubicada dentro de la unidad privativa maestro 1 con superficie de 65,059.52)

14. Presenta copia simple de instructivo mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 29 de Enero de 2015, bajo el número de oficio SEDUE-2856/2014 y número de expediente administrativo L-336/2014, otorgó Las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR CON 217-DOSCIENTAS DIECISIETE UNIDADES DE VIVIENDA EN LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO N° 8 DEL CONDOMINIO MAGNO NUEVO SUR**, ubicada en la AVENIDA REVOLUCION N° 2703, jurisdicción de este municipio, donde la Unidad privativa Maestro N°8 es identificada con el número de expediente catastral 15-001-108, la cual cuenta con una superficie de 44,971.86 metros cuadrados, con una construcción total de 65,262.72 metros cuadrados.

15. Presenta copia simple de Plano e instructivo mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 01 de Septiembre de 2015 bajo el número de oficio SEDUE 5299/2015 y número de expediente administrativo L-159/2015, otorgó las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACIÓN(AMPLIACION) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS DENTRO DE LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO N° 2**, Identificada con el expediente catastral 15-001-102, la cual cuenta con una superficie total de 2,600.94 m2 y una construcción total de 19,205.08 m2, y **LA LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS DENTRO DE LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO N° 3**, Identificada con el expediente catastral 15-001-103, la cual cuenta con una superficie total de 3,080.32 m2 y una construcción total de 20,759.84 metros cuadrados, ubicado en la AVENIDA REVOLUCION N° 2703, jurisdicción de este municipio.

16. Presenta copia simple de Instructivo de fecha 04 de Agosto de 2015 y No. de expediente S-085/2015, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual autorizó la Subdivisión en dos porciones, de la Unidad Privativa Maestro N° 8 del Condominio Magno Nuevo Sur con superficie de 44,971.86 m2, identificado bajo el expediente catastral número 15-001-108 para quedar como sigue **Unidad Privativa Maestro 8A**, con una superficie de 14,728.60 m2, con un porcentaje de indiviso de 14.1968 %, una superficie de 578.52 m2 de Área para vialidad común 1 y área acceso estacionamiento "A", 20.13 % de indivisos asignados a habitacional y 2999.05 m2 de área común asignada a condominios habitacionales y vialidad común 2 y **Unidad Privativa Maestro 8B** con una superficie de 30,243.26 m2, con un porcentaje de indiviso de 24.0775 %, una superficie de 981.15 m2 de Área para vialidad común 1 y área acceso estacionamiento "A", 34.14 % de indivisos asignados a habitacional y 5084.63 m2 de área común asignada a condominios habitacionales y vialidad común 2, predios con acceso por la calle Ladrillera y Av. Revolución mediante la Vialidad Común 1, Vialidad común 2 y el área de Acceso a Estacionamiento A, dentro del Condominio Magno Nuevo Sur, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada en el Municipio de Monterrey, N.L.

17. Presenta copia simple de instructivo mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 23- veintitrés de octubre de 2015- dos mil quince bajo el número de oficio SEDUE 5868/2015 y número de expediente administrativo L-240/2015, otorgó LA LICENCIA DE CONSTRUCCION (AMPLIACION) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (AMPLIACION DE 217 a 499 UNIDADES DE VIVIENDA) PARA MULTIFAMILIAR, EN MULTIFAMILIAR CON 217 UNIDADES DE VIVIENDA PREVIAMENTE

AUTORIZADAS, identificada con el expediente catastral 15-001-108, la cual cuenta con una superficie total de 14,728.60 m² y una construcción total de 98,004.13 metros cuadrados, de los cuales 65,262.75 metros cuadrados cuentan con autorización previa y 32,741.38 metros cuadrados son por ampliar, ubicado en la AVENIDA REVOLUCION N° 2703, jurisdicción de este municipio.

18. Presenta copia simple de instructivo mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 22- veintidós de mayo del 2017-dos mil diecisiete, bajo el número de oficio SEDUE 5118/2017 y número de expediente administrativo R-000015-16, autorizó **SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO 8A, QUE CONSTA DE 04-CUATRO TORRES HABITACIONALES QUE ALBERGARAN 499-CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE UNIDADES DE VIVIENDA (DE LAS CUALES 475-CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO UNIDADES SON TIPO DEPARTAMENTO Y 24-VEINTICUATRO TOWN HOUSE)**, identificada con el expediente catastral 15-001-108, la cual cuenta con una superficie total de 14,728.60 m² y una construcción total de 98,004.13 metros cuadrados, en la Unidad Privativa Maestro 8A.

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 I, XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 121 fracción I, 137 fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 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, 2, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 10, 11, 12 fracción II y III, 13, 14 Fracción II punto 2.3 y III punto 3.9, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VII, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a la XVII, 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 a la III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 30, 33, 37, 64, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Que de acuerdo a lo indicado en el apartado de antecedentes de la presente resolución, el predio en cuestión ya cuenta con autorización de uso de Suelo, sujetándose a lo dispuesto en el entonces vigente Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, donde conforme al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala **QUINTO:** La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o

cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", al continuar vigentes las licencias mencionadas, también prevalecen los lineamientos, requerimientos y condiciones indicados en las mismas, resultando entonces, someter bajo esa tesitura la presente solicitud.

III.- Que de acuerdo al escrito de fecha 28-veintiocho de agosto del 2017-dos mil diecisiete, presentado por el C. Ricardo Adrián Treviño Pérez, en su carácter de Apoderado Legal de la Sociedad denominada FRBC-DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE R.L. DE C.V., en el cual solicita lo siguiente: "...SEGUNDO: En el alcance de los antecedentes expuestos en el presente escrito en relación con el saldo total de los lineamientos urbanísticos de COS, CUS, y Densidad, adquiridos y no ejercidos a esta fecha entre las unidades privativas comprendidas bajo el Condominio Magna Monterrey Sur., los lineamientos urbanísticos que deberán aplicarse a la Unidad Privativa Maestro No. 5, considerando los lineamientos que ya fueron ejercidos bajo las licencias expedidas en los expedientes administrativos L-593/2011 (23/03/2012), L-369/2012 (17/10/12), L-498/2012 (08/03/13), L-204/2013, L-199/2013, L-526/2013, R-003/2014, R-008/14, L-086/2014, L-336/2014, L-159/2015, L-240/15...". Con lo anterior se advierte que las referidas autorizaciones, constituyen derechos adquiridos a favor del solicitante. Es decir, en cuanto a la presente solicitud relacionada al saldo total de los lineamientos urbanísticos a razón de COS, CUS y densidad adquiridos a través de los actos definitivos Supra citados, mismos que no están siendo ejercidos totalmente a esta fecha y que aún siguen vigentes sobre el inmueble objeto de esta resolución, considerando que los lineamientos solicitados para que le sean aplicados a la unidad Privativa Maestro No. 5, son de un COS de 0.918096, CUS de 4.230993, Área libre de 0.081904 y CAV de 0.054763.

Considerando lo anterior, el proyecto solicitado cumple con cada uno de los lineamientos urbanísticos señalados para la unidad privativa maestro no. 5, la cual cuenta con una superficie de 3,105.711 metros cuadrados, desprendiéndose lo siguiente:

Superficie a Dictaminar:	3,105.71 metros cuadrados				OPINION
	NORMA		PROYECTO		
Lineamientos	COEF.	M2	COEF	M2	
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.918096	2,851.34	0.918096	2,851.34	Si cumple
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	4.230993	13,140.24	4.230993	13,140.24	Si cumple
AREA LIBRE	0.081904	254.37	0.081904	254.37	Si cumple
AREA JARDINADA	0.054763	170.08	0.054763	170.08	Si cumple

Siendo importante señalar que para el CUS, considerando lo indicado en las autorizaciones presentadas e indicadas en el apartado de Antecedentes, aprobadas conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2002-2020 del Municipio de Monterrey, en el que se indica que: "Las superficies destinadas a estacionamiento para cualquier uso, no se contabilizarán dentro del CUS", por lo anterior, se restaron los metros cuadrados, toda vez que el proyecto cuenta con dicha área de estacionamiento cubierto, es decir, no se tomaron en cuenta 12,354.54 metros cuadrados, toda vez que el proyecto cuenta con dicha área de estacionamiento cubierto.

IV.- Por lo anterior, cabe señalar que de acuerdo a las autorizaciones descritas en el apartado de antecedentes para el proyecto del condominio magno monterrey nuevo sur, en las que se autorizan 8-ocho unidades privativas, fueron fijados los lineamientos urbanísticos de C.O.S., C.U.S., Área Libre, Área Jardinada y Densidad, para futuras ampliaciones de licencia de construcción y uso de edificación, el propietario o los propietarios del predio deberán solicitar la aplicación del resto de los lineamientos urbanísticos de COS, CUS y densidad, entre el resto de las Unidades Privativas del Condominio Magno Monterrey Nuevo Sur, incluida la Unidad Privativa Maestro No. 5, siempre y cuando se cuente con saldo disponible del total de dichos lineamientos urbanísticos conforme a lo señalado en la autorización con oficio número SEDUE/B04/2012, de fecha 23- veintitrés de marzo del 2012-dos mil doce, dentro del Expediente administrativo L-593/2011, e indicado dentro del apartado de antecedentes de la presente resolución; en los que, considerando que el predio original con superficie de 162,367.59 metros cuadrados, para el proyecto general se aplicaron, los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar:			162,367.59 metros cuadrados	
Lineamientos	NORMA		PROYECTO	
	COEF.	M2	COEF	M2
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.70	113,657.31	0.376745	61,171.23
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	7.24	1,175,541.35	1.2579	204,244.18
AREA LIBRE	0.30	48,710.27	0.623255	101,196.36
AREA JARDINADA	0.15	24,355.14	0.159767	25,941.00
DENSIDAD	2694 viviendas		785 viviendas	

Cabe hacer mención que en relación al C.O.S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo) tendrá disponible 0.323255 equivalente a 52,486.08 metros cuadrados, y en cuanto al C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) 5.9821 equivalente a 971,297.17 metros cuadrados, los cuales podrá ejercer sobre las unidades privativas autorizadas bajo los expedientes administrativos R-019/2012 y R-003/2014; en cuanto al Área Jardinada que requiere el proyecto que es de 0.15 equivalente a 24,355.14 metros cuadrados, de acuerdo al desglose aportado por el propio promovente y que se indica más adelante, ha habilitado la cantidad de 9,333.57 metros cuadrados, quedando pendiente por habilitar la cantidad de 15,021.57 metros cuadrados, la cual deberá realizarse en las unidades privativas y proporciones que el mismo interesado señala, a fin de cumplir con dicho lineamiento urbanístico.

Los lineamientos urbanísticos antes citados, son a razón de la superficie total original del inmueble, los cuales no deberán ser sobrepasados, en la inteligencia de que los mismos se distribuirán en los términos de cada expediente administrativo que ingrese al respecto, de tal forma que el proyecto del Condominio Magno Monterrey Nuevo Sur, actualmente presenta la siguiente distribución de Lineamientos Urbanísticos para la actual autorización y futuras peticiones con respecto al citado proyecto:

Unidad Privativa Maestro 1/ Exp. Catastral No. 15-001-101

L-593/2011 L-369/2012, L-498/2012, L-199/2013, L-526/2013, R-008/2014 y L-086/2014: Desplante (COS) = 41,678.05 m2, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 113,409.18 m2

Unidad Privativa Maestro 2/ Exp. Catastral No. 15-001-102

L-204/2013 y L-159/2015: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)= 2,157.84 m2, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 8,545.02 m2

Unidad Privativa Maestro 3/ Exp. Catastral No. 15-001-103

L-159/2015: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)= 2,829.33 m2, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 9,442.52 m2

Unidad Privativa Maestro 5/ Exp. Catastral No. 15-001-105

L-000166/17: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)= 2,851.34 m2, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 13,140.24 m2

Unidad Privativa Maestro 8/ Exp. Catastral No. 15-001-108

L-336/2014, L-240/2015: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)= 11,654.67 m2, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 59,707.22 m2



COS Total = 61,171.23 metros cuadrados (Unidad privativa maestro 1: 41,678.05 m2 + Unidad privativa maestro 2: 2,157.84 m2 + Unidad Privativa maestro 3: 2,829.33 m2 + Unidad privativa maestro 8=11,654.67 m2 + Unidad Privativa maestro 5=2,851.34 m2)

CUS Total = 204,244.18 metros cuadrados (Unidad privativa maestro 1: 113,409.18 m2 + Unidad privativa maestro 2: 8,545.02 m2 + Unidad privativa maestro 3: 9442.52 m2 + Unidad privativa maestro 8=59,707.22 m2 + Unidad privativa 5=13,140.24 m2)

En lo que respecta al área libre y área jardinada (C.A.V.), y de acuerdo al escrito presentado por el propio promovente, se distribuyen de la siguiente manera:

Áreas del Proyecto (exp. catastral)	Superficie Total: 162,367.590	Área Libre NORMA 48,710.28 (0.30)	Área Jardinada NORMA 24,355.14 (0.15)		
	(m2)	PROYECTO (m2)	PROYECTO (m2)	POR HABILITAR	ESTATUS
UNIDAD PRIVATIVA 1 15-001-101	65,059.520	23,381.47	2,876.63	0	HABILITADO
UNIDAD PRIVATIVA 2 15-001-102	2,600.940	443.10	442.65	0	HABILITADO
UNIDAD PRIVATIVA 3 15-001-103	3,0380.320	250.99	245.00	0	HABILITADO
UNIDAD PRIVATIVA 4 15-001-104	3,146.660	3,146.660	650.25	650.25	PENDIENTE LICENCIA
UNIDAD PRIVATIVA 5	3,105.710	254.37	170.08	170.08	PENDIENTE LICENCIA

15-001-105						
UNIDAD PRIVATIVA 6 15-001-106	2,057.200	2857.20	170.08	170.08	PENDIENTE LICENCIA	
UNIDAD PRIVATIVA 7 15-001-107	15,761.250	15,761.25	5,681.06	5,681.06	PENDIENTE LICENCIA	
UNIDAD PRIVATIVA 8A 15-001-108	14,728.600	3,073.93	3,680.01	3,680.01	EN PROCESO	
UNIDAD PRIVATIVA 8B 15-001-581	30,243.260	30,243.26	6,255.95	6,255.95	PENDIENTE LICENCIA	
Alineamiento 1	2,210.950	2,210.95	0	0	NA	
Alineamiento 2	602.330	602.33	0	0	NA	
Vialidad Común 1	3,575.980	3,575.98	0	0	NA	
Vialidad Común 2	9,126.590	9,126.59	0	0	NA	
Área Común - Habitacional	5,769.290	5,769.29	5,769.29	0	HABILITADO	
Área Común Acceso a E.	498.990	498.990	0	0	NA	
TOTAL	162,367.590	101,196.36	0.623255	25,941.00	0.1597	16,607.43

Es importante señalar que el proyecto cuenta con **1067- mil sesenta y siete viviendas de las 2694 viviendas permitidas** en el predio en cuestión, por lo tanto, es importante señalar que **le resta una Densidad de 1627 - mil seiscientos veintisiete viviendas para futuras ampliaciones.**

V.- En cuanto a la demanda de estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme a lo siguiente:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
Oficinas	1 cajón por cada 30.00 m ² 9,826.39/30.00	328	405 cajones	Si cumple
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	1 cajón por cada 20.00 m ² 515.90/30.00	17		
Total:		345 cajones		

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 25,494.78 metros cuadrados, correspondientes a la Unidad Privativa Maestro 5, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
SOTANO (EST)	2805.11	2805.11	Área de estacionamiento (87-ochenta y siete cajones), cisterna, cuarto de máquinas, vestíbulo, cubos de elevadores y escaleras.
MOTOR LOBBY	2806.76	2806.76	Área de estacionamiento (58-cincuenta y ocho cajones), vestíbulo, cubo de elevadores, seguridad, administración, monitores, recepción, 02-dos salas de juntas, 06- áreas de almacén, y 01-un local comercial.
NIVEL EST 1	2806.76	2806.76	Área de estacionamiento (80-ochenta cajones), vestíbulo, cubo de elevadores, escaleras y 01-un local comercial.
NIVEL EST 2	2807.01	2807.01	Área de estacionamiento (92-noventa y dos cajones), vestíbulo, cubo de elevadores y escaleras.
NIVEL EST 3	2807.01	2807.01	Área de estacionamiento (88-ochenta y ocho cajones), vestíbulo, cubo de elevadores, escaleras y subestación eléctrica.
NIVEL 1	1,547.01	1,547.01	Área de oficinas, W.C. mujeres, W.C. hombres, cubos de elevadores, vestíbulo, escaleras, cubo eléctrico, sink y clima.
NIVEL 2	1,547.01	1,547.01	Área de oficinas, W.C. mujeres, W.C. hombres, cubos de elevadores, vestíbulo, escaleras, cubo eléctrico, sink y clima.
NIVEL 3	1547.01	1547.01	Área de oficinas, W.C. mujeres, W.C. hombres, cubos de elevadores, vestíbulo, escaleras, cubo eléctrico, sink y clima.
NIVEL 4	1547.01	1547.01	Área de oficinas, W.C. mujeres, W.C. hombres, cubos de elevadores, vestíbulo, escaleras, cubo eléctrico, sink y clima.
NIVEL 5	1547.01	1547.01	Área de oficinas, W.C. mujeres, W.C. hombres, cubos de elevadores, vestíbulo, escaleras, cubo eléctrico, sink y clima.
NIVEL 6	1547.01	1547.01	Área de oficinas, W.C. mujeres, W.C. hombres, cubos de elevadores, vestíbulo, escaleras, cubo eléctrico, sink y clima.
NIVEL 7	1547.01	1547.01	Área de oficinas, W.C. mujeres, W.C. hombres, cubos de elevadores, vestíbulo, escaleras, cubo eléctrico, sink y clima.
NIVEL 8	534.47	534.47	4 salas de juntas, comedor ejecutivo, terraza cubierta, terraza descubierta, WC hombres, WC Mujeres, cubo eléctrico, sink, clima, vestíbulo, cubos de elevadores, escaleras y área de equipos.
AZOTEA	98.59	98.59	Vestíbulo, cubos de elevadores, escaleras y azotea.
TOTAL	25,494.78	25,494.78	Oficinas administrativas, 02-dos locales comerciales y 405-cuatrocientos cinco cajones de estacionamiento

VII.- De acuerdo a inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 23- veintitrés de mayo del 2017-dos mil diecisiete se pudo constar que, al momento de la visita, el inmueble se encuentra baldío, no hay en proceso ninguna etapa de construcción.

VIII.- La Dirección de Ecología, emitió oficio número 3082/2017, dentro del dictamen LTA-000337/2017 de fecha 16-dieciseis de agosto del 2017-dos mil diecisiete, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

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

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por la empresa BCB ESTRUCTURAS y firmado por el Ingeniero Bernardo Castro Brocker, con número de cédula profesional 4308366, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 22-veintidos de marzo del 2017-dos mil diecisiete, anexo al mismo.
- Estudio de Revisión de Capacidad de Carga para solución de pilas empotradas, de fecha 04-cuatro de mayo del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa GEOTECNIA DE MONTERREY y firmado por el Ingeniero Jorge San Vicente Sánchez, con número de cédula profesional 1114748, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 04-cuatro de enero del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa "PERFORACIONES Y ESTUDIOS DE SUELOS S.A." y firmado por el Ingeniero Arturo J. Jiménez Rodríguez con número de cédula profesional 2114449, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio Hidrológico de fecha marzo del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa CONSULTORIA AQUA y firmado por el Ingeniero Raúl Conde Rivera, con número de cédula profesional 1117527, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 05- cinco de mayo del 2017-dos mil diecisiete, anexo al mismo.
- Estudio de Reconocimiento Geológico de fecha junio del 2017-dos mil diecisiete realizado la empresa GEOTECNIA DE MONTERREY y firmado por el ingeniero Jorge San Vicente Sánchez, con número de cédula profesional 1114748, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 12-doce de junio del 2017-dos mil diecisiete, anexo al mismo.
- Estudio de Análisis de Estabilidad de Taludes de fecha junio del 2017-dos mil diecisiete realizado la empresa GEOTECNIA DE MONTERREY y firmado por el Ingeniero Jorge San Vicente Sánchez, con número de cédula profesional 1114748, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 09-nueve de junio del 2017-dos mil diecisiete, anexo al mismo.
- Estudio de Impacto Vial de fecha marzo del 2017-dos mil diecisiete, elaborado por la empresa VARGAS TORRES Y ASOCIADOS S. A. DE C.V. y firmado por el Ingeniero Sergio Joel Vargas Torres con cédula profesional N° 2606269, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 12-doce de mayo del 2017-dos mil diecisiete, anexo al mismo.

X.- El interesado acompaña escrito de fecha 01-primer de abril del 2017-dos mil diecisiete, en el cual el Arquitecto Jesús Flores Rodríguez, con número de cédula profesional 6176921, se manifiesta como Director Responsable de la Obra de la Construcción a realizarse en la Avenida Revolución No. 2703, de este Municipio de Monterrey.

XI.- De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del



Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes:

- Mediante oficio número DPT/E/304/AGOSTO/2017 de fecha 14-catorce de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memoria de cálculo, mecánica de suelos 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 del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número DPTDU/V/338/2017 de fecha 07-siete de junio del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información, presentada por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.
- Mediante oficio No. DPTDU/H 055/17 de fecha 23- veintitrés de mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen técnico en materia de drenaje pluvial, condicionándolo a cumplir con lo indicado en el citado dictamen.
- Mediante oficio número DPTDU/G064/2017 de fecha 16- dieciséis de junio del 2017-dos mil diecisiete, 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.



XII.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial en fecha 03-tres de abril del 2017-dos mil diecisiete, respecto al predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703-13, Colonia Ladrillera en esta Ciudad, e identificado con el expediente catastral 15-001-105, en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, señalando que se deberá respetar lo siguiente: a) Por la avenida Revolución deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras b) Deberá respetar la vialidad interior de acuerdo a escrituras c) En la esquina formada por estas dos vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros.

XIII.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del 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 anexa escrito de fecha 01-primero de abril del 2017-dos mil diecisiete en el cual se compromete a adquirir un seguro de responsabilidad civil con protección a terceros, durante el proceso de construcción y un año posterior a su término, para el uso de Oficinas y Locales Comerciales, en el predio ubicado en Avenida Revolución No. 2703, en el Municipio de Monterrey N.L., firmada por la C. Mirna Peña Garza en representación de U-CALLI DESARROLLOS COMERCIALES S.A. DE C.V.

XIV.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de N. L., A.C. emitió Dictamen Técnico de fecha 02-dos de mayo del 2017-dos mil diecisiete con reporte No. C17-192, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para el uso de Edificio de Oficinas con locales comerciales y estacionamiento a realizarse en el predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703-13, en esta Ciudad, e identificado con el expediente catastral 15-001-105, en el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a inspección -verificación por parte de dicha autoridad

8. 14
a. 14



conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara en consecuencia.

XV.- Anexa copia simple de oficio No. 1497/SPMARN-IA/17 de fecha 01-primer de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la **Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales**, mediante el cual otorgo prórroga de la Autorización de manera Condicionada en materia de Impacto Ambiental el desarrollo del Proyecto denominado "NUEVO SUR" presentado por CIBANCO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO CIB/2312 que consiste en una urbanización y construcción de edificaciones para uso habitacional, comercial y de servicio, en un predio de 162,367.59 metros cuadrados con ubicación Ave. Ricardo Covarrubias N° 2701 en el Municipio de Monterrey N.L.

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

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 02-DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS EN LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO No. 5**, ubicada en **AVENIDA REVOLUCIÓN NO. 2703-13**, de esta Ciudad, e identificada con el número de expediente catastral **15-001-105**, la cual tiene una superficie de 3,105.711 metros cuadrados, con una construcción nueva de 25,494.78 metros cuadrados,

SEGUNDO.- Continúan vigentes todas y cada una de las obligaciones y lineamientos indicados en cada autorización otorgada por esta Secretaría, mismos que fueron descritos en el apartado de Antecedentes de la presente resolución y fueron debidamente notificados a los solicitantes; en todo aquello que no se contrapongan a la presente.

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

- Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Plano (1 de 7 a 7 de 7), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.
- 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.
- Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.

D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: *"Artículo 26. La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: III. De 1000.00 metros cuadrados en adelante de construcción - 3 años;"* y por lo que al tratarse la presente de una construcción nueva de 25,494.78 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma, haciéndole saber al solicitante los términos del artículo 27 del reglamento de construcción citado, que a la letra dice *"La prórroga se tramitará ante la autoridad municipal correspondiente, hasta por un término igual al otorgado. El interesado, previo al vencimiento de la licencia, podrá solicitar la prórroga en una sola ocasión, debiendo pagar todos los derechos municipales que correspondan."* Debiendo cumplir con los requisitos señalados por el artículo 28 del referido reglamento.

E. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
2. El horario de las actividades de 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 trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 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 IV del presente Reglamento, en



8. 14
a

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.
 9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente 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 entera 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, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente 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 aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 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 casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 (horario común para bodegas).
 19. 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 tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas 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 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
26. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guardaciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.



- F. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del 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).
- G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio número DPT/E/304/AGOSTO/2017 de fecha 14-catorce de agosto del 2017-dos mil diecisiete, 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 del Municipio de Monterrey.
 3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la Ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso

Constructivo.

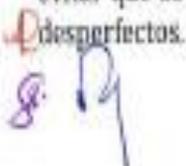
8 a 19



4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 91, 99, 100, 103, 104, 107, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colindan con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.
7. Los planos estructurales, al ser presentados en obra, deberán indicar la calidad de los materiales de construcción que se emplearan en la proyección de la edificación.

H. Deberá cumplir al inicio de actividades 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 para OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 02-DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS EN LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO No. 5.**
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).
5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 345-trescientos cuarenta y cinco cajones de estacionamiento que requiere el proyecto como mínimo.**
6. 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).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. 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.
9. Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
10. 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.



11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. 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.
14. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
15. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
16. El desarrollador queda obligado a cumplir con las necesidades visuales del tráfico nocturno con sistemas de iluminación, por lo que deberá acudir a la Secretaría de Servicios Públicos en la Dirección de Modernización y Proyectos, para obtener las recomendaciones y el Visto Bueno del proyecto en cuanto al alumbrado público.
17. El desarrollador queda obligado a la habilitación de la calle pública, garantizando la buena calidad de pavimentos, guarniciones, banquetas y el sistema para el manejo integral de aguas pluviales por el término de 03-tres años, según lo indicado en el artículo 205 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
18. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
19. Es responsabilidad del Director Técnico de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
20. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
21. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/338/2017 de fecha 07-siete de junio del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:

1. Conforme a la información presentada, el presenta proyecto ocupará la "unidad privativa maestro 5" (de acuerdo a la Modificación al plano de régimen en condominio horizontal con 8 unidades privativas previamente autorizado, del expediente administrativo R-003/2014, autorizada el 31 de Marzo del 2014).

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, al acuerdo a la Modificación al plano de régimen en condominio horizontal con 8 unidades privativas previamente autorizado, del expediente administrativo R-003/2014 y al Alineamiento Vial emitido por ésta

Secretaría

8
ca
19

- a) Por la avenida Revolución deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Deberá respetar la vialidad interior de acuerdo al trazo autorizado en las Licencias L-199/13 y L-593/11.
- c) En la esquina formada por estas dos vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- 2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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 podrán aceptar hasta el 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros como mínimo.
- 4. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil; Estos cajones deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- 5. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
- 6. El acceso vehicular (entrada y salida) del estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se propone con doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 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. Los accesos a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 8. 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 los accesos, pasillos de circulación y rampas vehiculares. Deberá respetar los sentidos de circulación propuestos en los planos de proyecto presentados.
- 9. Los pasillos de circulación vehicular deberán cumplir con un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que presentan cajones de estacionamiento dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo. Lo anterior de acuerdo al artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de

Monterrey.



ARTÍCULO 65. El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen estos. Para cajones de estacionamiento dispuestos de 61-seSENTA y uno a 90-noventa grados con respecto al pasillo el ancho deberá ser de 6.00-seis metros; para cajones dispuestos de 46-cuarenta y seis a 60-seSENTA grados deberá ser de 5.00-cinco metros; para cajones dispuestos a 45-cuarenta y cinco grados o menos deberá ser de 4.00-cuatro metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00-seis metros.

10. Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente no mayor al 15 % de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey. De igual manera, quedan obligados a darle un acabado antiderrapante a su superficie.

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.

11. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
12. El Desarrollador deberá dar cumplimiento al Reglamento de Accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplado en sus banquetas un diseño con rampas.
13. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al artículo 65 del reglamento de tránsito y vialidad del municipio de Monterrey.
14. El Desarrollador queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el desarrollo en su etapa de construcción.
15. El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
16. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al desarrollador. La secretaría de seguridad pública y vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del desarrollo cuando así lo requiera.
17. El propietario o propietarios del desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

- J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio número 3082/2017, dentro del dictamen LTA-000337/2017 de fecha 16- dieciséis de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de construcción. -

1. El horario de las actividades de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. 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 construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
13. 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.
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 para, 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. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "NUEVO SUR" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 1497/SPMARN-IA/17).
16. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "NUEVO SUR".
17. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
18. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

19. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
20. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a zonas habitacionales, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para 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 y oficinas).
21. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
22. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en vía pública.

Contaminación del Suelo

23. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
24. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
25. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
26. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
27. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

28. Las Emisiones contaminantes generadas deberán canalizarse a través de ductos o chimeneas que deberán tener la altura efectiva necesaria para dispersar las emisiones contaminantes, así como

- plataformas y puertos de muestreo para realizar las mediciones aplicables.
29. En relación a las emisiones a la atmósfera contempladas por la operación del proyecto, deberá tramitar ante la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado, la Licencia de Funcionamiento respectiva, y entregar copia de su aprobación ante esta dependencia.
 30. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

31. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
32. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
33. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
34. 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

35. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
36. 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 instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
38. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
39. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

40. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 03-tres 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 203-doscientos tres árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron al vivero municipal 203 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco con el pago respectivo de cuotas de salario mínimo (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

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

establecimiento.

- K. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 055/2017 de fecha 23-veintitres de mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al plano del proyecto 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 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 de Consultoría AQUA y firmado por el Ing. Raúl Conde Rivera (Cédula 1117527) con fecha de mayo 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 desalojo 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 Muy Alto de Encharcamiento, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa), el cual fue publicado en el periódico oficial el 22 de marzo del año 2013, por lo que deberá seguir las recomendaciones del Estudio de Aguas Superficiales para garantizar la seguridad del predio y su entorno.

Cabe hacer mención que el predio que nos ocupa, es una unidad privativa del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal que fue autorizado en fecha 24-veinticuatro de octubre del 2012-dos mil doce respecto del predio originalmente identificado con el número de expediente catastral 15-001-001 con una superficie total de 162,367.59 metros cuadrados, cuyas autorizaciones de licencia de uso de suelo para habitacional, comercio, servicios e industria (L-192/2010, L-193/2010 y L-194/2010) datan del 21-veintiuno de julio del 2010-dos mil diez, es decir de fecha anterior a la entrada en vigor del Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León.

- L. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G 064/2017 de fecha 16-dieciseis de junio del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

Estudio de mecánica de suelos realizado por Geotecnia de Monterrey y firmado por el Ing. Jorge San Vicente Sánchez con cedula profesional No. 1114748, en donde se encontró lo siguiente:

- El área de estudio se ubica al NW del Cerro de la Silla, en una zona de depósitos aluviales. Cerca del cauce del Río La Silla.
- Se realizaron 3 sondeos de exploración hasta una profundidad máxima de 30.0 m.
- El suelo de la zona está compuesto por arenas y gravas empacadas en arcilla café en partes carbonatos, debajo de este estrato se localizan arenas y gravas empacadas en arena limosa café con tono oscura, posteriormente arenas y gravas grises subangulosas, empacadas en arcilla - limoso café claro; muy compactas, después se encontraron gravas y arenas subredondeadas grises, en arcilla café claro y amarillento; de compactidad media o muy compactas, también se encontraron gravas y boleos en arena,

subredondeadas y color gris, muy compactas, seguido de este estrato se encontró arcilla residual de lutita, color verde olivo; de consistencia muy dura y en los últimos metros de sondeo se localizó lutita alterada, color gris verdoso, con óxidos en las fracturas con capa intemperizada de 23.7 a 25.8, color café pardo con óxidos; de regular a buena calidad.

- El nivel freático se detectó hasta una profundidad de 7.40 m.
- Se obtuvieron valores de hasta más de 40 golpes en la prueba de penetración estándar.
- La cimentación se resolverá mediante pilas empotradas en la roca lutita alterada gris, que se localiza a partir de 20.40 m. de profundidad relecto al nivel brocal de sondeos.
- La carga en pilas con empotramiento en roca de 3.0 m, el diámetro mínimo del fuste será de 0.80 m, se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 375 ton.

Estudio de Riesgo Geológico realizado por Geotecnia de Monterrey y firmado por el Ing. Jorge San Vicente Sánchez con cedula profesional No. 1114748, en donde se encontró lo siguiente:

- El área de estudio se encuentra ubicada en el Área Metropolitana de Monterrey, que a su vez se ubica en la PCGM. La colonia donde se ubica conocida como "La Ladrillera", debido a que en el área se ubicaba una fábrica de ladrillos, explica la presencia de hasta 3 metros de relleno conformados por gravas y fragmentos rojizos, posiblemente sean residuos de la elaboración de ladrillos.
- Inmediatamente se observa muy cerca de la zona el paso del Río La Silla, por lo que se infiere desde un inicio la presencia de terrazas aluviales en la zona de estudio, posiblemente terrazas T-2 para el material no consolidado y T-3 para el material ya consolidado.
- A pesar de todo lo mencionado anteriormente, se descarta cualquier peligro de este tipo debido a la localización de la zona de estudio no coincide con los flancos del anticlinal que compone esta sierra.
- Respecto al análisis de riesgo por deslizamientos, las condiciones geológicas de la Sierra de la Silla, permite que el sitio de estudio quede fuera de cualquier movimiento en masa y deslizamientos, debido a que coincide con la orientación del eje del pliegue de dicha sierra.

Estudio de Estabilidad de Taludes realizado por Geotecnia de Monterrey y firmado por el Ing. Jorge San Vicente Sánchez con cedula profesional No. 1114748, en donde se encontró lo siguiente:

- Con base al modelo estratigráfico definido para el talud, se revisaron diferentes condiciones de trabajo de los taludes. Para ello se empleó el programa de computadora Slide, que analiza el problema en 2D evaluando el factor de seguridad de falla circulares y no circulares, usando métodos de equilibrio límite vertical.
- Se recomienda tender el talud a 60°. Este sistema se complementará con la aplicación de una capa de concreto lanzado de 5.0 cm de espesor, reforzada por 2 mallas electrosoldadas tipo 6x6/10x10.
- Para la colindancia del centro comercial Nuevo Sur, deberá de existir una cimentación por arriba del nivel de excavación, se deberá reportar para hacer su estudio de reforzamiento particular.
- Se deberá revisar la sobrecarga impuesta en la corona de los taludes, supuesta en el cálculo.

DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE A LOS ARTICULOS 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 68, 71, 74, 75, 87 y 116 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY ASÍ COMO LO MENCIONADO EN LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN RESPECTO A LOS RIESGOS GEOLOGICOS - GEOTECNICOS QUE PUDIESEN PRESENTARSE AL MOMENTO DE REALIZAR LOS TRABAJOS CONSTRUCTIVOS.

Dado lo anterior, se otorga el presente dictamen **FACTIBLE**, sin embargo, deberá tomar en cuenta las siguientes consideraciones en base a la información presentada:

- De acuerdo a la información presentada correspondiente a los estudios geológico - geotécnicos se observó que cuenta con los fundamentos necesarios para garantizar la seguridad de los trabajos constructivos de la estructura y después de concluidos los trabajos, sin embargo, deberá apegarse estrictamente a lo mencionado en estos, considerandos que deberá tener una adecuada supervisión de obra quien garantice que los procedimientos constructivos se realicen adecuadamente.
 - Se menciona que el nivel freático se localiza a una profundidad de 7.40 m por lo que deberá poner atención si al momento de las excavaciones se localiza un manto freático a profundidad menor a la mencionada en el estudio de mecánica de suelos y llevar a cabo los trabajos necesarios para que este no afecte la integridad de la estructura.
- M. Deberá respetar lo indicado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de N. L., A.C. mediante Dictamen Técnico de fecha 02-dos de mayo del 2017-dos mil diecisiete con reporte No. 117-192, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para el uso de Edificio de Oficinas con locales comerciales y estacionamiento a realizarse en el predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703-13, Colonia Ladrillera en esta Ciudad, e identificado con el expediente catastral 15-001-105, en el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a inspección -verificación por parte de dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara en consecuencia.
- N. Deberá respetar lo indicado en el oficio número 1497/SPMARN-IA/17 de fecha 01-primer de agosto del 2017-dos mil diecisiete, 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 denominado "NUEVO SUR" presentado por CIBANCO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO CIB/23/12. que consiste en una urbanización y construcción de edificaciones para uso habitacional, comercial y de servicio, en un predio de 162,367.59 metros cuadrados con ubicación Ave. Ricardo Covarrubias N° 2701 en el Municipio de Monterrey N.L.

CUARTO.- Se hace del conocimiento del interesado que deberá solicitar la autorización de la Modificación al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal.

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

SEXTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones o 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.



SÉPTIMO: La Licencia Uso de Edificación perderá 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 el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

NOVENO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

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

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

SCS / AEDC / Rama





Yo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Don Jorge Armando Ipiña S. siendo las 16:00 horas del día 09 del mes de Noviembre del 2017.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Jorge Armando Ipiña S.

NOMBRE JORGE A. IPIÑA SIENFUTES.

FIRMA [Signature]

FIRMA [Signature]

NO. DE GAFETE 72144