



No. de Oficio: SEDUE 7648/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000131-17

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL
DE CORPORACION CASAHABITA S.A DE C.V.
CON DOMICILIO EN; VENUSTIANO CARRANZA
No. 500 LOCAL 45, ZONA CENTRO, MONTERREY, NUEVO LEON.**
Presente. -

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

--En Monterrey, Nuevo León, al 18-dieciocho del mes de Julio del año 2018-dos mil dieciocho. -----

--**VISTO.** - El expediente administrativo No. **L-000131/17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 06-seis de abril del 2017-dos mil diecisiete, por el **C. Rubén Murillo Ávila**, en su carácter de Administrador Único de la Sociedad denominada **CORPORACION CASAHABITA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, quien acredita su personalidad y la existencia legal de la sociedad mediante Escritura Publica número 17,276-diecisiete mil doscientos setenta y seis, de fecha 08-ocho de Diciembre del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular, de la Notaría Pública Número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; acreditando la propiedad mediante Escritura Publica Número 24,191-veinticuatro mil ciento noventa y uno, de fecha 25-veinticinco de Enero de año 2016- dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el estado de Nuevo León; del inmueble identificado con el número de expediente catastral **31-091-005** en la **CALLE PALESTINA ESQUINA CON RIO GUADALQUIVIR S/N, FRACCIONAMIENTO ROMA**, de esta Jurisdicción; solicitud mediante la cual solicita las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (06 VIVIENDAS) Y 02 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el predio antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 939.70 metros cuadrados, con un área por construir de 2,030.50 metros cuadrados por construir; acompañando el solicitante, la siguiente documentación:

Rectificación de medidas inscrita bajo el número 6586 volumen 117 libro 132, sección Auxiliares, Unidad Monterrey en fecha 06-seis de Noviembre del 2017, en el cual se rectificó la superficie, medidas y colindancias correctas del inmueble en mención, quedando una superficie de 939.70 m².

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

ANTECEDENTES

Presenta Cartulina de fecha del 15-quince de abril del año 2016 dentro del Expediente Administrativo TM-000153-16 emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se autoriza Licencia de Demolición Total de una construcción de 618.00 m², dentro del predio identificado con el número de expediente catastral 31-091-005.

Presenta Instructivo de fecha del 09-nueve de junio del año 2016 con Numero de Oficio No.1856/2016 dentro del Expediente Administrativo L-482/2015 emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se autoriza Licencia de uso de Suelo para Habitacional, Comercio y Servicios, para el predio, identificado con el número de expediente catastral 31-091-005.



CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 fracción V, 6 fracciones IV, 10 fracciones I, XIII, XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 121 fracción I, 137 fracción I, 191 fracciones V y X, 226 fracción I, 227 fracción I y último párrafo, 228 fracción I a XIV, 281, 282, fracción I y II, 283 fracciones I a la VI, 284, 285, 286, 287 fracción I a V, 288 fracción I a VI, 293 fracción I a V, 294 fracción I a VIII, 295, 296, 351, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracciones II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 1 inciso b), 10, 11, 12 fracciones I y III, 13, 14 fracción I punto 1.1 y III punto 3.9, 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 55, 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, V, VI, VII y VIII 15, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 30,31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 74, 75, 76, 77, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- De acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC 2013-2025, que entro en vigor el 18 de Noviembre de 2015 y en congruencia con el Plan de Desarrollo del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO TEC**, en una Zona Clasificada como **HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR**, en la cual el uso solicitado para; 1.1.2 Multifamiliar, 3.9.4 Oficinas Administrativas se considera como **PROHIBIDO**, *no obstante lo anterior*, de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número SEDUE-1856/2016, de fecha 09-nueve de Junio del 2016, dentro del Expediente Administrativo L-000482/2015, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, el citado inmueble, fue sujeto a una autorización de Uso de Suelo para Habitacional, Comercio y Servicios, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, 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, señala lo siguiente: *"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"*.

III.- En cuanto a la Densidad, conforme al plan antes citado, la zona donde se encuentra el predio en cuestión se clasifico como HM- HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, a la que le corresponde una Densidad de 67 viviendas por hectárea o 149.25 metros cuadrados de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 939.70 metros cuadrados, resultando un total de 06-seis viviendas máximas en el predio; por lo que resultan factibles las 06-seis viviendas solicitadas; por lo que no deberá incrementar el número de viviendas aquí señaladas, toda vez que es el máximo permitido de acuerdo a la densidad habitacional permitida en la zona.

IV.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 02 de mayo del 2017, se hizo constar que: "Al momento de la inspección el lugar está sin actividad no se están realizando trabajo alguno, se puede notar que la casa que estaba fue demolida en su totalidad, al momento no hay construcción ni cajones".

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,030.50 metros cuadrados, distribuidos en cinco niveles, conforme a las siguientes áreas:

	(m2) por Construir	Total (m2)	Distribución
Sótano	455.18 M2	455.18 M2	Cuenta con: 15 cajones techados, escalera, elevador y rampa.
Planta Baja	391.46 M2	391.46 M2	Cuenta con: 04-cuatro cajones techados y 05-cinco cajones al descubierto, jardín, elevador y escaleras, cuenta con 02-dos oficinas con cuarto de limpieza y baños.
Planta 1º Nivel	391.46 M2	391.46 M2	Cuenta con: escalera y elevador y dos departamentos cada uno con 02 recamaras, 01 recamara principal, lavandería, cuarto de servicio, cocina, sala, comedor, baños y patio cubierto.
Planta 2º Nivel	391.46 M2	391.46 M2	Cuenta con: escalera y elevador y dos departamentos cada uno con 02 recamaras, 01 recamara principal, lavandería, cuarto de servicio, cocina, sala, comedor, baños y patio cubierto.
Planta 3º Nivel	400.94 M2	400.94 M2	Cuenta con: escalera y elevador y dos departamentos cada uno con 02 recamaras, 01 recamara principal, lavandería, cuarto de servicio, cocina, sala, comedor, baños y patio cubierto.
Total	2,030.50 M2	2,030.50 M2	-----

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número SEDUE-1856/2016, de fecha 09-nueve de Junio del 2016, dentro del Expediente Administrativo L-000482/2015, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, el citado inmueble con una superficie de 939.70 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (704.77 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.48 (455.18 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **1.70** (1,597.49 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.67 (1,575.32 metros cuadrados) **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (140.95 metros cuadrados como mínimo) y el proyecto presenta 0.16 (151.64 metros cuadrados); y **Área Libre** de **0.25** (234.92 metros cuadrados como mínimo) y el proyecto presenta 0.51 (484.17 metros cuadrados); con el número de niveles máximo permitido que es de 4, y el proyecto presenta 04-cuatro niveles dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 4.00 metros de altura, cumpliendo con establecido en el artículo 39 del citado Reglamento.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, (aplicado de conformidad al Derecho adquirido reconocido), para los predios ubicados en el Distrito Urbano Garza Sada; para el giro de Multifamiliar, requiere 2.3 cajones por cada Vivienda, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de unidad básica de servicio de 06 viviendas, por lo que resulta el requerimiento de 14-catorce cajones y para oficina requiere 1-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de unidad básica de servicio de 238.06 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 08-ocho cajones; dando un total de requerimiento de 22-veintidos cajones de estacionamiento, los cuales cumplen dentro del predio; resolviendo con 24- veinticuatro cajones de estacionamiento dentro del predio, según se advierte en el proyecto presentado.

VIII.- La Dirección de Ecología de esta Secretaría, mediante oficio No. 4495/2017 dentro del expediente LTA-000146/2017, de fecha 01-uno de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades tanto en la construcción como en la operación del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

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 el artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el 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 (4C), por la ampliación acompaña lo siguiente:

- Memoria de Cálculo de fecha 27-veintisiete de octubre del 2017-dos mil diecisiete realizados por la empresa CORSA INGENIERIA Y CONSTRUCCION y firmado por el Ingeniero Eliot Dan Osuna Rangel con número de cédula profesional 8355234, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 01-uno de febrero del 2018-dos mil dieciocho, realizado por la empresa CONTROL 2,000 S.A., firmada por el Ingeniero Gerardo E. Mata Solís con número de cédula profesional 378586 en relación al predio que nos ocupa.
- Estudio de ingeniería vial de fecha de 23-veintitres de enero del 2018-dos mil dieciocho realizado por la empresa EIVIAL y firmado por el Ing. Civil. Juan Treviño González con numero de cedula profesional 1835662, el cual es responsable de todo el contenido del presente estudio de impacto vial.
- Estudio Hidrológico de fecha 16-diesiseis de agosto del 2016-dos mil dieciséis realizado por la empresa ASESORIA Y SERVICIOS DE INGENIERIA HIDRAULICA E HIDROLOGIA APLICADA y firmada por el Ing. Alejandro Elizondo Castañeda con numero de cedula profesional 3395518, en el cual es responsable de elaborar el estudio hidrológico para el proyecto de la Edificación y Construcción de Obra Nueva para Oficinas Administrativas y Multifamiliar de 6 departamentos.
- Estudio de Geología de fecha agosto del 2016-dos mil dieciséis realizada por la empresa ESTUDIOS GEOLOGICOS y firmada por el Ing. Antonio Fuentes Cruz con numero de cedula profesional 3489775, en el cual es responsable del estudio geológico.

X.- De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DPT/E/046/FEBRERO/2018 de fecha 26-veintiseis de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen en materia Estructural, mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural, signado por el Ing. Eliot Dan Osuna Rangel, con cédula profesional número 8355234, anexados por el solicitante, dictando las responsabilidades del propietario, del Director Responsable de la Obra, el Ingeniero Eleodoro Osuna García, con cedula profesional número 1169695, y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DPTDU/V/102/2018, de fecha 22-veintidos de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen en materia de vialidad, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DPTDU/G140/2017 de fecha 23-veintitres de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaria, emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Estudio Geológico y Estabilidad de Taludes elaboradas por el Ing. Antonio Fuentes Cruz, con



cedula profesional 3489775, el cual se manifiesta como responsable, anexo al mismo y al Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 01 de febrero del 2018 realizado por la empresa "CONTROL 2,000"

Mediante oficio No. DPTDU/H 038/2017 de fecha 04-cuatro de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaria, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para los Estudios Hidrológicos realizados por ASESORIA Y SERVICIOS DE INGENIERIA HIDROLOGICA E HIDRAULICA APLICADA a través del Ingeniero Alejandro Elizondo Castañeda, con cédula profesional 3395518.

XI.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió Resolución de Alineamiento Vial en fecha 26-veintiseis de Julio del 2016-dos mil dieciséis, respecto del predio ubicado en la Calle Palestina S/N Colonia Roma e identificado con el número de expediente catastral 31-091-005, en el cual señala que en los estudios de vialidad **SI Se prevé** la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio., a) para la calle Palestina deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, b) para la calle Rio Guadalquivir deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ancho mínimo con radio de giro de 3.00 metros.

XII.- La Dirección de Protección Civil de Nuevo León mediante Oficio No. DPCE-SAP-J/R-051/2017, de fecha 24 de Febrero del 2017 emitió dictamen en el cual otorga medidas de prevención de riesgos y de seguridad que deberán implementar durante la etapa de construcción, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionado el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo que será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

XIII.- El interesado acompaña escrito de fecha 15-quince días del mes de marzo del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual el Ing. Eleodoro Osuna García, con cédula profesional 1169695, manifiesta ser Director Responsable de Obra para el proyecto a realizarse en la Calle Palestina en la Colonia Roma del Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 31-091-005.

XIV.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado presenta una copia simple de póliza de Seguros contratada por la empresa denominada "CHUBB Seguros México, S.A." con número de póliza IK38003905 con una vigencia del 15/05/2018 al 15/05/2019 a favor de CORPORACION CASAHABITA S.A. DE C.V.

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

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (06 VIVIENDAS) Y 02 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, para el predio ubicado en la **CALLE PALESTINA ESQUINA CON RIO GUADALQUIVIR S/N, FRACCIONAMIENTO ROMA**, de esta Jurisdicción, e identificado con el número de Expediente Catastral **31-091-005**; el cual cuenta con una superficie de 939.70 metros cuadrados, con una área por construir de 2,030.50 metros cuadrados por construir.

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

[Handwritten signature]



- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Plano (1 de 3 - 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante de esta resolución.
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años..."; y por lo que al tratarse la presente de una construcción de 2,030.50 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.
- E. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 3 a 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
 2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
 3. Una copia de los planos aprobados de la Licencia de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para Multifamiliar (06 Viviendas) y 02 Oficinas Administrativas deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
 4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al ingreso de la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS contado a partir de la notificación del acuerdo, para que lleve a cabo las obras de construcción autorizadas.
 5. **Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).**
 6. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
 7. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud, el cual señala lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....."

AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO



GOBIERNO MUNICIPAL
2015 - 2018



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de la obra (Obra Terminada).

8. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
9. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
10. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
11. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
12. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
13. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
14. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
16. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
17. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
18. **Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 hrs de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 hrs, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.**
19. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
20. **Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-un año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.**
21. **En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.**
22. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

Handwritten signature



- F. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente *"El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado..."*. Por lo que, al término de los trabajos de construcción dentro de la vigencia otorgada, deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra.
- G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/046/FEBRERO/2018 de fecha 26-veintiseis de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:
1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
 2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
 3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
 4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
 5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
 6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.
- H. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
1. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
 2. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para la Licencia de Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para **MULTIFAMILIAR 06 VIVIENDAS Y 02 OFICINAS ADMINISTRATIVAS.**
 3. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **NO DEBERÁ CAMBIAR EL GIRO NI SU ÁREA DE CONSTRUCCIÓN AQUÍ SEÑALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
 4. Deberá de respetar y mantener en funcionamiento los 22-veintidós cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes como mínimo.
 5. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de

construcción.

6. Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
 7. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
 8. Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
 9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 10. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
 11. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
 12. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
 13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 14. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
 15. Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.
- I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/102/2018, de fecha 22-veintidos de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:**
1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a) Para la calle Palestina deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Río Guadalquivir deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 3.00 metrosSI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en Ochavo)
 2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
 3. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
 4. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial México NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

5. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, Contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.
 6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
 7. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
 8. Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
 9. El acceso vehicular (entrada y salida) deberá tener 6.00 metros de ancho, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
ARTICULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00- tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada y salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00- seis metros.
 10. Los pasillos de circulación vehicular de doble sentido de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
 11. Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima de 15% debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
 12. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.
 13. Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
 14. 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.
 15. 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 secretaria 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.
 16. 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.
 17. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes.
- J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. 4495/2017 dentro del Expediente LTA-000146/2017, de fecha 01-uno de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

Durante la etapa de construcción. -

- 1.El horario de las actividades de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
- 2.Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los

Residuos.

3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos e nivelación, se utilice en el mismo.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
7. 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.
8. 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.
9. Las vibraciones que pueden 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.
10. 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.
11. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de construcción en el interior del predio queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
12. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación. -

Generales

13. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Edificio Palestina" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 1815/SPMARN/17).
14. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio de Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Edificio Palestina".
15. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes un Estudio Hidrológico e Hidráulico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que puedan tener los escurrimientos sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.
16. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
17. 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

18. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
19. 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 zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para multifamiliar) y para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994) de 68 dB (A) de 8:00 a 18:00 horas (horario común para Oficinas).
20. 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.
21. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

22. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
23. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
24. 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.
25. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
26. 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

27. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

32. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
33. 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.
34. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
35. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
36. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

37. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-248-17 el cual fue resuelto con la reposición de 11-once árboles nativos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
38. 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 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas

características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 13-trece árboles), y debido a que 15 cajones estarán bajo construcción, se deberán reponer 08-ocho encinos de 5.0 cm al vivero municipal y realizar el pago respectivo de cuotas de salario mínimo por cada árbol por mantenimiento de mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

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

K. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G140/2017 de fecha 23-veintitres de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información, documentos y estudios presentados por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

Con base en los planos y los Estudios presentados se encontró lo siguiente:

- El proyecto consiste en la construcción de un estacionamiento de 5 niveles incluyendo Planta Baja, 3 niveles y 1 nivel de sótano.
- Para la construcción de los sótanos y alojamiento de la estructura, se contemplan cortes en el terreno natural mayores a 3.00 m de altura.
- De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos de CONTROL 2,000 s.a y realizado por el Ing. Gerardo E. Mata Solís con No. De Cédula Profesional: 378586, se encontró lo siguiente:
 - El terreno se considera plano.
 - Se realizaron 3 sondeos de exploración hasta una profundidad de 10.50 m.
 - Superficialmente se tiene un piso de concreto con un espesor de 0.30 m. Bajo este material se encontró un relleno (escombro) con un espesor de 2.50m. A este material le subyace una arcilla café clara con gravas con un espesor de 2.50m. Bajo este material se encontró un conglomerado arcilloso con boleas, color café claro con un espesor de 3.00 m. A este material le subyace una arcilla café rojiza con gravillas con un espesor de 2.90m. Bajo este material se tiene una arcilla calichosa color café rojizo con un espesor de 2.10 m. Subyaciendo a este material y hasta la profundidad máxima explorada se tiene una lutita verdosa.
 - El nivel freático no fue localizado.
 - Se obtuvieron valores de hasta 50 golpes en la prueba de penetración estándar.
 - Se recomienda una cimentación a base de pilotes in situ, verticales, de apoyo mixto (punta y fracción) de concreto reforzado y sección maciza.
 - El diámetro mínimo del fuste será de 0.80m. (con campana) y diseñado con una capacidad de carga admisible de 85.32 ton/pila.
 - El diámetro mínimo del fuiste será de 0.80m. (sin campana) y diseñado con una capacidad de carga admisible de 190.9 ton/pila.
 - Con el fin de evitar la intemperización de las paredes de las perforaciones para los pilotes, se recomienda tener armado el acero de refuerzo, para colocar el concreto lo más pronto posible.
 - Los pilotes serán desplantados por lo menos un diámetro dentro de la roca lutítica.
 - Se requiere utilizar un tubo Tremie para colar el concreto, con el fin de evitar su contaminación y segregación.
- De acuerdo al Estudio Geológico y Estudio de Estabilidad de Taludes elaborado por el Ing. Antonio Fuentes Cruz con No. de Cedula Profesional: 3489775, se encontró lo siguiente:
 - El predio cuenta con una topografía plana.
 - El área de estudio se localiza en la Provincia de la Llanura Costera del Golfo Norte, en la Subprovincia de Llanuras y lomeríos está incluida en la región conocida como Llanura Costera o Plano inclinado, ocupa partes del área de Monterrey, Montemorelos y Linares. En ella quedan englobados los municipios de Cadereyta, Hualahuises, Marín,

Carmen, Zuazua, Ciénega de Flores, Pesquería y San Nicolás; y partes de Allende, Terán, Juárez, Los Ramones y Salinas Victoria.

- El área de estudio se encuentra descansando sedimentos de origen aluvial compuesto principalmente por suelos arcillosos originados por la acción de intemperismo con las rocas lutitas arcillosas de la Formación Méndez, clastos gruesos y graves, además de la presencia de caliche producto de la disolución de carbonato de calcio.
- La presencia de sedimentos aluviales que se encuentran cubriendo con gran espesor indeterminado sobre la roca, hace imposible determinar las estructuras en roca que pudieran afectar la construcción, sin embargo, los suelos altamente consolidados o suelos densos hacen posible el desplante del tipo de obra que se desea desarrollar.
- Al no existir afloramiento en el área de estudio, no se logró establecer un levantamiento de datos estructurales con el fin de determinar mecanismo de fallas que pudieran generar efectos adversos a la estructura geológica existente en el sitio.
- Se determinó que el terreno en su estado actual, se ubica dentro de un área que presenta susceptibilidad de grado bajo, por lo que no se supone condición de riesgos por deslizamientos.
- Zona de riesgo geológico de muy bajo grado: aquellas zonas con evidencia de agrietamiento y que exponen a la población a daños menores.
- No se tienen evidencia del nivel freático.
- Se indica la presencia de escurrimientos superficiales que actúan sobre la zona de estudio por lo que el proyecto deberá implementar eficientes sistemas de drenaje pluvial para conducir el agua hacia zonas seguras, respetando las recomendaciones del estudio hidrológico respectivo.
- No se observó ni identifico ninguna falla geológica dentro de la zona de estudio, lo cual esto resta riesgo para la construcción.
- El estudio describe de manera preliminar las condiciones de carácter geológico previo a la ejecución del proyecto, en el terreno natural.
- Si se proyectan cortes o taludes posteriores a la aprobación del permiso de construcción, se deberá evaluar los nuevos afloramientos y analizar nuevamente las condiciones de riesgo bajo supervisión técnica capacitada.
- Se recomienda realizar estudios de refracción sísmica y análisis elástico del subsuelo, para determinar su estabilidad estratigráfica en eventualidades sísmicas.
- Se concluye que no existe riesgo geológico para el proyecto, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el estudio presentado.
- Se realizará un corte aproximadamente de 3.50m.
- Para la estabilidad de taludes se utilizó el método Bishop, el cual consiste en analizar la estabilidad del talud en una sección transversal del mismo.
- El corte en su estado natural sin protección tiene un factor de seguridad de 0.96.
- El corte con protección es de un factor de seguridad de 1.62 (aceptable)
- El análisis realizado muestra que el talud vertical requiere de un sistema de retención provisional mientras trabajan con la finalización del muro de contención supervisando por personal con experiencia en la aplicación de estos sistemas.
- Como opción para estabilizar el talud de corte se propone la siguiente alternativa de solución:
- Concreto lanzado:
 - Talud máximo que se realizara es de (80°-90°) y adecuarse, perfiles, retirando las zonas debilitadas.
 - Colocar una malla ciclónica de rombo de triple torsión sujeta con escarpas (puede ser una malla triple torsión).
 - Posterior a la malla triple torsión tensadas sujetas a anclas en el hombro del talud y recubiertas por un mortero de 8cm. de espesor.
- Tratamiento propuesto:
 - Talud abatido de 3:2 (80°), a máximo (90°).
 - Colocar una malla ciclónica de rombo triple torsión sujeta con escarpas (puede ser una malla electro soldada).
 - Aplicar 5cm. a 8cm. de concreto lanzado o mortero, el proporciona miento lo debe de proporcionar el proveedor.



Handwritten signature or initials.

- Es muy importante realizar el amacice del talud 1 día antes de la aplicación del tratamiento de las anclas/malla ciclónica/concreto lanzado, para que el material tratado no se presente a nuevas.
 - Se recomienda colocar drenes en los taludes esto para evitar presiones del suelo saturado de humedad.
- Dado lo anterior, se otorga el presente dictamen CONDICIONADO a cumplir con lo siguiente:**
- Se deberá contar con el Procedimiento de Ejecución de los Trabajos de Excavación detallado, dicho procedimiento deberá contar con planos a escala donde se represente y describa el procedimiento de corte y estabilización que garantice la estabilidad de los taludes y de las edificaciones colindantes, la documentación deberá estar fundamentada con su respectivo Análisis Geotécnico de Estabilidad de Taludes y firmada por el Asesor Geotécnico.
 - Deberá presentar el Estudio de Mecánica de Suelos, Estudio de Estabilidad de Taludes y Estudio Geológico actualizados, ya que los Estudios presentados fue realizados en Julio y agosto del 2016. Se deberán entregar en original con carta responsiva dirigida a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología y copia de cedula profesional.
 - Dichos condicionantes se cumplieron en fecha de 29-veintinueve de junio del 2018-dos mil dieciocho.
- L. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 038/17 de fecha 04-cuatro de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al Estudio Hidrológico presentado por el solicitante, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:**

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

La presente resolución se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico realizado a través Asesoría y Servicios de Ingeniería Hidrológica e Hidrológica Aplicada a través del Ing. Alejandro Elizondo Castañeda (Cedula 3395518) con fecha de agosto del 2016, 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 apege a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.

El Predio se encuentra en zona de Riesgo Hidrológico Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa), sin embargo, se observa la presencia de un escurrimiento el cual ya se encuentra con infraestructura pluvial, por lo que deberá seguir las recomendaciones de los estudios de ingeniería, esto a fin de garantizar la seguridad de inmueble y la zona donde se encuentra este.

M. En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPCE-SAP-J/R-051/2017 de fecha 24-veinticuatro de Febrero del 2017- dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en los oficios citados, que fueron emitidos y notificados a petición de la parte solicitante, luego entonces será esa dependencia a quien informarse sobre el cumplimiento de dichas medias, para que la misma actúe en consecuencia.

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

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

QUINTO: La Licencia de Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-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.



SECRETARÍA DE **DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

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

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el 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.

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



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

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

SCS / EAM / jhcc

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

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE _____

FIRMA _____
NO. DE GAFETE _____

FIRMA _____



