

28 de junio del 2018
ASUNTO: DICTAMEN

I. DATOS GENERALES

No. de Expediente: L-000151-17
No de Expediente Catastral: (70) 24-329-011
Fecha de Ingreso: 04 de Marzo del 2017
Asunto: Licencias Municipales de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Multifamiliar (152 Unidades)
Ubicación del predio: Ruiz Cortines S/N, Colonia las Mitras, Sector Centro de Monterrey
Superficie Total: 2,968.34 M2
Propietario y Titular: AERO ZANO SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE
Domicilio: Lomas del Valle No. 430 INT5-1, Colonia Lomas del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León
Director Responsable de la Obra: Ing. Rafael Guzmán Pérez
Cedula profesional: 124575
Asesor en Seguridad Estructural: Ing. Francisco Madia de la Garza
Cedula profesional: 1203102

ANTECEDENTES

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante Expediente N° S-020/2016 de fecha 15-quince días del mes de marzo del año 2016-dos mil dieciséis, Autorizó la Fusión en 01-una porción del predio identificado con el expediente catastral número 24-329-011 con 1,513.05 m2 de superficie y el predio identificado con el expediente catastral número 24-329-016 con 1,455.29 m2 de superficie para formar un lote con superficie de 2,968.34 metros cuadrados.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante Expediente TM-000325-16 de fecha 11-once días del mes de agosto del año 2016-dos mil dieciséis, Autorizó la Licencia Demolición Total, en los inmuebles, con una superficie total de 2,968.34 metros cuadrados y una construcción de 1431.55 m2 por demoler ubicados en Av. Ruiz Cortines, S/N, Colonia Mitras e identificados con los números de expedientes catastrales 24-329-016 y 24-329-011.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio No. SEDUE 2601/2016 de fecha 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo L-341/2016, Autorizó la Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar, Comercio y

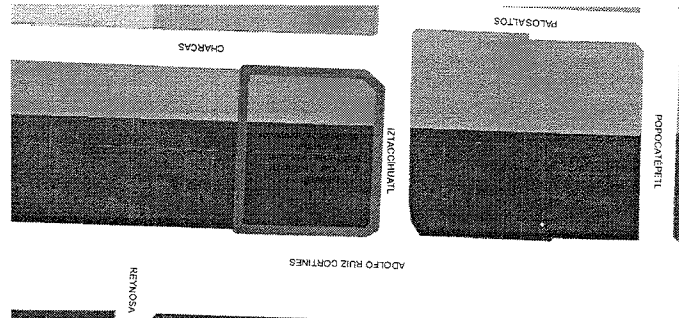




Servicio, en el inmueble ubicados en Av. Ruiz Cortines, S/N, Colonia Mitras, con una superficie total de 2,968.34 metros cuadrados, e identificado con el número de expediente catastral 24-329-011.

II. ZONIFICACION Y COMPATIBILIDAD DE USO.

En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio de 2014, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto de 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 **DELEGACION CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO**, en una zona clasificada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL** en el cual el uso solicitado para **1.1.3 MULTIFAMILIAR Y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, comprende los siguientes: **2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BASICOS, 2.1.1**



en el cual el uso solicitado para **1.1.3 MULTIFAMILIAR Y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, comprende los siguientes: **2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BASICOS, 2.1.1**



III. INSPECCIÓN FÍSICA:

De acuerdo a inspección ocular realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría con fecha 14-catorce de junio del 2017-dos mil diecisiete se hace constar que: "No se determina ya que existe un área de oficina, se realizó demolición en la mayor parte del terreno, existe un área de oficinas y caseta, los cajones aun no se encuentran habilitados.;"

El interesado anexa escrito de fecha del 24 de mayo del 2018 donde se responsabiliza de la demolición total que se encuentra sobre el predio con expediente catastral 24-329-011 ubicado en la AV. Ruiz Cortines S/N en la Colonia Mitras Centro

IV. DESGLOSE DE ÁREAS (según proyecto actual)

Datos de la Construcción
Por Construir: 25,930.88 m²
Total de Construcción: 25,930.88 m²

Datos de la Edificación
Por Autorizar: 25,930.88 m²
Total: 25,930.88 m²
Estacionamiento Techado: 10,826.30 m²
Cajones de Estacionamiento: 239 unidades

DESGLOSE DE ÁREAS DEL USO DE LA EDIFICACIÓN

Área	Por Construir	Distribución de áreas
Sótano	2,414.42 M2	49 CAJONES-CUARENTA Y NUEVE CAJONES (de los cuales 02-dos son para discapacitados), cuartos de máquinas, site, bodega de mantenimiento, escaleras, elevadores, bodegas y 23 almacenes.
Planta Baja	2,049.79 M2	35 CAJONES-TREINTA Y CINCO CAJONES (de los cuales 9 cajones son descubiertos y entre estos 01-uno para discapacitados y 26 cajones de estacionamiento son cubiertos, entre ellos 02 dos cajones para discapacitados), 06 locales comerciales, cuarto eléctrico, proyección de sótano, contenedor de basura, jardín, elevador, bodega, lobby y escaleras.
1 NIVEL	2393.93 M2	38 CAJONES-TREINTA Y OCHO CAJONES (de los cuales 06-seis son para discapacitados), 07 Locales comerciales, bodega, escaleras, elevadores, baño, cubo de instalación eléctrico y buzones.
2 NIVEL	2391.48 M2	39 CAJONES-TREINTA Y NUEVE CAJONES, escalera, buzones, bodegas, elevadores y 07 locales comerciales
3 NIVEL	1,847.66 M2	39 CAJONES-TREINTA Y NUEVE CAJONES, escalera, buzones, bodegas y elevadores.
4 NIVEL	1,024.76 M2	39 CAJONES-TREINTA Y NUEVE CAJONES, escalera, buzones, bodegas y elevadores.
5 NIVEL	1,764.29 M2	Terraza con 05 asadores, área de juegos, 02 salones lounge con área social y área de juegos, cocina, bodega, administración, equipos, baños de hombres y mujeres, elevadores, escaleras, 10 DEPARTAMENTOS CON LAS SIGUIENTES DESCRIPCIONES: 02 departamentos con 01 recamara, baño, cocina, estancia y terraza y 02 departamentos con 02 recamaras, baños, estancia, cocina, lavandería y 06 departamentos con 01 recamara, cocina, estancia y baño.
6 NIVEL	1,024.81 M2	16 DEPARTAMENTOS CON LAS SIGUIENTES DESCRIPCIONES: 12 departamentos con 01-una recamara, cocina, baño, estancia y 04 departamentos con 02-dos recamaras, baños, estancia, cocina y lavandería. Escaleras, cubo para las instalaciones eléctricas, elevador, equipos, pasillos.
7 NIVEL	1,025.07 M2	12 DEPARTAMENTOS CON LAS SIGUIENTES DESCRIPCIONES: 8 departamentos con 02-dos recamaras, baños, estancia, lavandería y cocina, Escalera, cubo de las instalaciones eléctricas, elevador, equipos y pasillos.

V.- Que, de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número SEDUE-2601/2016, de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2016, dentro del Expediente Administrativo L-000341/2016, el cual fue descrito en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización de Licencia de uso de suelo para Multifamiliar, Comercio y Servicios, en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio se encuentra en la DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO, en una zona

19 Nivel	365.90 M2	(SEGUNDO NIVEL): CON LAS SIGUIENTES DESCRIPCIONES: escalera, recamaras, vestidor y baño
18 NIVEL	403.15 M2	06 DEPARTAMENTOS DE DOS NIVELES CON LAS SIGUIENTES DESCRIPCIONES (PRIMER NIVEL): 1 departamento con estancia, lavandería y escalera, 1 departamento con estancia, cocina, baño, bodega, lavandería y escalera, 4 departamentos con 1 recamara, cocina, estancia, lavandería y escalera, cubo eléctrico, elevadores, pasillo.
17 NIVEL	1,025.07 M2	12 DEPARTAMENTOS CON LAS SIGUIENTES DESCRIPCIONES: 8 departamentos con 02-dos recamaras, baños, estancia, lavandería y cocina y 4 departamentos con 02-dos recamaras, baños, vestidor, estancia, lavandería y cocina. Escalera, cubo de las instalaciones eléctricas, elevador, equipos y pasillos.
16 NIVEL	1,025.07 M2	12 DEPARTAMENTOS CON LAS SIGUIENTES DESCRIPCIONES: 8 departamentos con 02-dos recamaras, baños, estancia, lavandería y cocina y 4 departamentos con 02-dos recamaras, baños, vestidor, estancia, lavandería y cocina. Escalera, cubo de las instalaciones eléctricas, elevador, equipos y pasillos.
15 NIVEL	1,025.07 M2	12 DEPARTAMENTOS CON LAS SIGUIENTES DESCRIPCIONES: 8 departamentos con 02-dos recamaras, baños, estancia, lavandería y cocina y 4 departamentos con 02-dos recamaras, baños, vestidor, estancia, lavandería y cocina. Escalera, cubo de las instalaciones eléctricas, elevador, equipos y pasillos.
14 NIVEL	1,025.07 M2	12 DEPARTAMENTOS CON LAS SIGUIENTES DESCRIPCIONES: 8 departamentos con 02-dos recamaras, baños, estancia, lavandería y cocina y 4 departamentos con 02-dos recamaras, baños, vestidor, estancia, lavandería y cocina. Escalera, cubo de las instalaciones eléctricas, elevador, equipos y pasillos.
NIVEL	-	NO EXISTE NIVEL
13 NIVEL	1,025.07 M2	12 DEPARTAMENTOS CON LAS SIGUIENTES DESCRIPCIONES: 8 departamentos con 02-dos recamaras, baños, estancia, lavandería y cocina y 4 departamentos con 02-dos recamaras, baños, vestidor, estancia, lavandería y cocina. Escalera, cubo de las instalaciones eléctricas, elevador, equipos y pasillos.
12 NIVEL	1,025.07 M2	12 DEPARTAMENTOS CON LAS SIGUIENTES DESCRIPCIONES: 8 departamentos con 02-dos recamaras, baños, estancia, lavandería y cocina y 4 departamentos con 02-dos recamaras, baños, vestidor, estancia, lavandería y cocina. Escalera, cubo de las instalaciones eléctricas, elevador, equipos y pasillos.
11 NIVEL	1,025.07 M2	12 DEPARTAMENTOS CON LAS SIGUIENTES DESCRIPCIONES: 8 departamentos con 02-dos recamaras, baños, estancia, lavandería y cocina y 4 departamentos con 02-dos recamaras, baños, vestidor, estancia, lavandería y cocina. Escalera, cubo de las instalaciones eléctricas, elevador, equipos y pasillos.
10 NIVEL	1,025.07 M2	12 DEPARTAMENTOS CON LAS SIGUIENTES DESCRIPCIONES: 8 departamentos con 02-dos recamaras, baños, estancia, lavandería y cocina y 4 departamentos con 02-dos recamaras, baños, vestidor, estancia, lavandería y cocina. Escalera, cubo de las instalaciones eléctricas, elevador, equipos y pasillos.
9 NIVEL	1,025.07 M2	12 DEPARTAMENTOS CON LAS SIGUIENTES DESCRIPCIONES: 8 departamentos con 02-dos recamaras, baños, estancia, lavandería y cocina y 4 departamentos con 02-dos recamaras, baños, vestidor, estancia, lavandería y cocina. Escalera, cubo de las instalaciones eléctricas, elevador, equipos y pasillos.
8 NIVEL	1,025.07 M2	12 DEPARTAMENTOS CON LAS SIGUIENTES DESCRIPCIONES: 8 departamentos con 02-dos recamaras, baños, estancia, lavandería y cocina y 4 departamentos con 02-dos recamaras, baños, vestidor, estancia, lavandería y cocina. Escalera, cubo de las instalaciones eléctricas, elevador, equipos y pasillos.
Total	25,930.88 M2	





clasificada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL**, 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: "ARTÍCULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", resultando viable entrar al estudio de la presente solicitud y dado que el solicitante requiere le sean aplicados los beneficios de la zona "DOT"; en observancia a lo señalado en los artículos 4 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que a la letra dice: "ARTÍCULO 4. Para los efectos de este Reglamento se entiende por: LXXXIV Y 73 fracción I del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, que a la letra dice: "Artículo 4. Para los efectos de este Reglamento se entiende por: LXXXIV. Zona DOT: Corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500- quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Eco-vía, medidos desde el eje de la vía, así como los que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación. ... " ARTÍCULO 73. Los predios que cuenten con superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente: I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán libres.". En esa tesitura tenemos que, de acuerdo a lo anterior, el inmueble que nos ocupa, cuenta con una superficie total de 2,968.34 metros cuadrados, y el proyecto presentado, consta de una edificación con comercio y servicios en los primeros niveles y uso habitacional en los niveles superiores y de acuerdo al oficio No. SEDUE 2601/2016, de fecha 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo L-341/2016, se describe que dicho predio cumple con el lineamiento "DOT", lo cual se corrobora por encontrarse el mencionado predio, en un radio inferior a los 800 metros lineales, de la estación del metro "Mitrás", como del enlace con la "eco-vía", a que hace referencia el artículo 73 del citado Reglamento de Zonificación, ya que de acuerdo a la visita de inspección realizada por personal adscrito, se desprende tal aseveración, resultando aplicables los beneficios y estrategias de densificación del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al estar dentro de la citada zona (DOT), por lo que, para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres.

• **Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental**

La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de respuesta de fecha 29-veintinueve de Marzo del 2017- dos mil diecisiete, dentro del Reporte número 117-145, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño, construcción y recomendaciones que se deberán implementar en el proyecto de Multifamiliar con Locales Comerciales y Estacionamiento en la Av. Ruiz Cortines N° 777, esquina con Itzacchuatl, Colonia Mitras Centro, en este Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 24-329-011, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VII. DICTÁMENES EXTERNOS

sin embargo, de acuerdo a lo referido en el citado artículo 73, se disminuye el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%; resultando la exigencia de un total de 212-doscientos doce cajones de estacionamiento; los cuales resuelve con 239-doscientos treinta y nueve cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite.

Área efectiva de la actividad solicitada

OPINIÓN	SOLUCIONA CON: 239 CAJONES	Total = 423 CAJONES			REQUIERE
		PROYECTO	CANTIDAD	REQUIERE	
		1 CAJÓN POR CADA	UNIDAD	CANTIDA D	ESTACIONAMIENTO (GIRO)
		M2	1,453.77M2	73 CAJONES	LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS
		POR CAJONES	152	350 CAJONES	MULTIFAMILIAR

VI. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO:

Número de Niveles máximos permitidos: +12 y el proyecto presenta 19-diecinueve niveles, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 5.45 metros en su nivel más alto, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, esta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo que la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 860/18, de fecha 13-trece de junio del 2018-dos mil dieciocho, indica que de acuerdo a la distribución arquitectónica y al giro solicitado es factible la altura prevista de 5.45 metros lineales de nivel de piso terminado al nivel superior de losa.





La Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante oficio No. 052/SPMARN-IA/18 de fecha 17-diciembre de Enero 2018-dos mil dieciocho, autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, el proyecto consisten en la construcción de un edificio de usos mixtos, para Departamentos, comercio y oficinas, con un total de 19-diecinueve niveles y una superficie total del predio de 2,968.34 metros cuadrados, ubicado en la Avenida Ruiz Cortines número 3050, Colonia Mitras Centro en esta Ciudad, condicionado el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su construcción y funcionamiento, 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 esta dependencia estatal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas y actué dentro de su competencia.

- 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-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 "GNP SEGUROS" con número de póliza 250563830 con una vigencia del 18/09/2017 al 18/06/2019 a favor de ZANOTERRA, S.A DE C.V.

- El interesado acompaña escrito de fecha de 05-cinco de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual el Ing. Rafael Guzmán Pérez, con cédula profesional 1245275, se manifiesta como responsable del proyecto, como de la construcción de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Multifamiliar (152 unidades) a realizarse en la Ave. Ruiz Cortines No.3050, Colonia Mitras Centro de Monterrey, e identificado con el expediente catastral 24-329-011.

- El interesado acompaña escrito de fecha de 07-siete de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el MC. Pablo Ernesto Aneyba López, con cédula profesional 2014298, se manifiesta como responsable de la elaboración del Estudio de Impacto Vial para Proyecto de Usos Mixtos Torres Luz a ubicarse en Ave. Ruiz Cortines No.3050, Colonia Mitras Centro de Monterrey, e identificado con el expediente catastral 24-329-011.

- El interesado acompaña escrito, mediante el cual el Ing. Saúl Francisco López Flores Geólogo Ambiental, con cédula profesional 8439868, se manifiesta como responsable del estudio de Evaluación y Riesgos Geológicos que se realizó en el Proyecto Construcción de un Edificio Mixto; en 21 Niveles (20 niveles y un sótano) a realizarse en la Ave. Ruiz Cortines No.3050, Colonia Mitras Centro de Monterrey, e identificado con el expediente catastral 24-329-016 y 24-329-011.

- En fecha 13-trece de Enero del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto de los predios ubicados en las calles Charcas, Iztaccihuatl, Av. Adolfo Ruiz Cortines, N° 7777, Colonia Mitras Centro de este Municipio, identificados con los números de expedientes catastrales 24-329-011 y 24-329-016, en los cuales se 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, para la calle charcas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la Avenida A. Ruiz Cortines deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio, para calle Iztaccihuatl deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros, Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 0455/2018 y número de expediente administrativo LTA-000171/2017, de fecha 21-veintuno de febrero del 2018-dos mil dieciocho, emite 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.
- Mediante oficio número DPT/E/261/JULIO/2017 de fecha 12-doce de septiembre del 2017-dos mil dieciséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias 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 apearse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número DPTDU/V/429/2017, de fecha 02-dos de agosto del 2017-dos mil dieciséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Pablo Ernesto Aneyba Lopez, presentados 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 071/17, de fecha 03-tres de julio del 2017-dos mil dieciséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para los Estudios

VIII. DICTAMENES INTERNOS:



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.

Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 07 al 07 de 07), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

- En cuanto a la **CONSTRUCCION** queda condicionado a lo siguiente:

condicionado a lo siguiente:

Por los motivos y razones expuestas, técnicamente **ES FACTIBLE** autorizar lo solicitado,

como **PERMITIDOS**.

De acuerdo a los anteriores considerandos y de conformidad con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 vigente, el proyecto presentado se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO**, en una zona clasificada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL** en el cual el uso solicitado para **1.1.3 MULTIFAMILIAR Y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** se consideraran

IX. OPINIÓN TÉCNICA

Mediante oficio número DPTDU/G066/2016, de fecha 30-treinta de Junio del 2017-dos mil diecisiete, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Estudio Geológico, realizado por la empresa denominada "URSLAINER (sic) Y ASOCIADOS SERVICIOS INTEGRALES", a través del Ing. Geólogo Ambiental Saul Francisco López Flores, con cédula profesional 8439868, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito, anexo al mismo y al Estudio de Mecánica de Suelos de fecha Enero del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa "TGC GEOTECNIA, S.A DE C.V.", firmada por la I.M. Ramona Alanís González con cédula profesional 40788863, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 28 del mes de Febrero del 2017-dos mil diecisiete anexo al mismo; otorgando el visto bueno a dichos estudios, condicionándolo al cumplimiento de las observaciones, obligaciones y lineamientos considerados en el cuerpo del citado dictamen, con el fin de garantizar la operatividad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los estudios presentados.

Hidrologicos realizados por URSLAINER Y ASOCIADOS a través del Ingeniero Daniel Alejandro Rodríguez Valdez, con cédula profesional 4741200, condicionado a garantizar la operatividad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.





Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción III.- Mayor de 1000 metros cuadrados de construcción de construcción-03-Tres años". Por lo anterior, al tratarse de una construcción (Obra Nueva) de 25,930.88 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan, en el caso de vencerse el tiempo otorgado sin concluirse las obras de construcción, deberá solicitar una prórroga en términos de los artículos 27 y 28 del Reglamento de Construcción.

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

- a) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento

- tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3^a, 3b, 4^a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey y el artículo 8 y 9 del Reglamento de Obra para las Construcciones del Municipio de Nuevo León.
- g) El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4^a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
- h) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- i) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltarlos o podarlos.
- j) Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- k) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- l) 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.
- m) 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.
- n) No efectuar fogatas, para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
- o) 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



- En cuanto al Uso de la **Edificación** queda condicionado a lo siguiente:
 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. 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 uso de edificación de **LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS Y MULTIFAMILIAR (152) UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS**, en el predio en cuestión.
 3. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los 212-docientos doce de estacionamiento.
 4. 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.
 5. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
 6. 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.
 7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 8. 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.
 9. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 10. En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
 11. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el

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).





presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

Deberá dar cumplimiento a lo Señalado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante el escrito de respuesta de fecha 29-veintinueve de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Reporte número 117-145, el cual señala las medidas de prevención en el diseño, construcción y recomendaciones que se deberán implementar en el proyecto de Multifamiliar con locales comerciales y estacionamiento localizado en la Av. Ruiz Cortines No.777, Colonia Mitras Centro, en este Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastrales 24-329-011, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

En cuanto a Estructural, deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/261/JULIO/2017, de fecha 12-doce de septiembre 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, mecánica de suelo 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 con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

2. El predio cuenta con afectación vial por la Avenida Adolfo Ruiz Cortines, el cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.
 2. El predio cuenta con afectación vial por la Avenida Adolfo Ruiz Cortines, el cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.
 - Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
 - d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.
 - c) Para la calle Charcas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Itzacchuatl deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - a) Para la avenida A. Ruiz Cortines deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
1. El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.
a) Para la avenida A. Ruiz Cortines deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
b) Para la calle Itzacchuatl deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
c) Para la calle Charcas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.
Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/429/2017 de fecha 02-dos de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**
1. El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.
a) Para la avenida A. Ruiz Cortines deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
b) Para la calle Itzacchuatl deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
c) Para la calle Charcas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.
Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- La estructura de tal manera que soporte las cargas a diseñar.
7. El proyecto estructural se encuentra en un punto óptimo ideal para su diseño de acuerdo a las especificaciones establecidas en el Artículo 20, requisitos 6 y 8, Artículo 104 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N. L. Sin embargo, si a futuro requiere de una ampliación o de un piso adicional deberá reforzar la estructura de tal manera que soporte las cargas a diseñar.
 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.
 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.





El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Avenida Adolfo Ruiz Cortines, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

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

4. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

5. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT-2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey, vigente. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupados exclusivamente por vehículos. Cada cajón deberá ser señalizado indicando a que departamento está asignado.

7. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionamiento de tránsito y vialidad, de acuerdo al artículo 67 del Reglamento de Tránsito Municipal del Municipio de Monterrey.

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

9. Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los estacionamientos deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros dado que se proponen de doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

- 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.
10. Los pasillos de circulación vehicular que presentan cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, debe tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Así mismo y de acuerdo al mismo Artículo 65, los pasillos de doble sentido de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros.
 11. Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15% debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. No se deberá construir rampa sobre la zona de afectación vial.
 12. Deberá cumplir con el Artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, contemplando una transición de 6% en las rampas de acceso a los estacionamientos.
- ARTÍCULO 59. Para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante rampas vehiculares con la vía pública, se deberá considerar una transición con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60 -tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial.*
13. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de acceso y en las rampas vehiculares.
 14. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de rampa, como en los estacionamientos ubicados en el sótano. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
 15. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto en el interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
 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. Al respecto y conforme a lo indicado en el Oficio DIV/A208/VII/2017, firmado por el Comandante en Jefe Eduardo Guadalupe Sánchez Quiroz, Director General de Inspección de la Secretaría de Seguridad Pública y



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.

Durante la etapa construcción. -

siendo lo siguiente:
2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, de expediente administrativo LTA-000171/2017, de fecha 21-veintuno de febrero del En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 0455/2018 y número

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.
 18. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación y habilitación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
1. sumministro e instalación del total de señalamiento especificado en los planos de la propuesta vial autorizados.
- Vialidad, de fecha 25 de julio del 2017, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos:



15. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "TORRE LUZ" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 052/SPMARN-IA/18).
16. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "TORRE LUZ".
17. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes el 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

Generales

Durante la etapa de operación. -

14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
13. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
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.mty.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
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.
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.
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.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.



27. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
26. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

Contaminación del Suelo

25. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos, jardines, azotea ni en vía pública.
24. 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.
23. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas y en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).
22. 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.

Ruido y/o Vibraciones

Aspecto Ambiental

21. 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.
 20. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
 19. En caso de que los locales comerciales pretendan utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamentos de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, deberá ingresar un estudio de riesgo ambiental a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y presentar copia de su resolutive ante esta dependencia.
 18. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010 y 2020.
- efectos negativos en los predios colindantes.



42. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura

Reforestación

41. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.
40. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
39. 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.
38. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
37. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

Manejo de Residuos Sólidos

36. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieran ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.
35. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
34. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
33. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

Contaminación del Agua

32. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
31. En caso de que los locales comerciales cuenten con área de cocina, ésta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anti-contaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

Emissiones al Aire

30. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.
29. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
28. 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.



DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE A LOS ARTÍCULOS 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 68, 71, 74, 75, 87, 110, 116, 118, 119 Y 134 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 GEOLÓGICOS-GEOTÉCNICOS QUE PUDIESEN PRESENTARSE AL MOMENTO DE REALIZAR LOS TRABAJOS CONSTRUCTIVOS.

• Tomando en cuenta las recomendaciones en el presente estudio y teniendo como reseña que se cumplirán todas y cada una de las medidas de prevención de riesgo y de seguridad derivadas del presente análisis técnico, se concluye que no existe riesgo geológico para el proyecto, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el presente estudio.

siguiente:
Ramona Alanís González con cedula profesional No. 40788863, en donde se encontró lo Estudio de mecánica de suelos realizado por TGG, Geotecnia, S.A DE C.V y firmado por la M.I. por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G066/2017, de fecha 30-treinta de junio 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

- 43. 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.
- 44. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

Imagen Urbana

(de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamientos Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 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 171-ciento setenta y un árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción se repusieron los 171 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (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.





Dado lo anterior, se otorga el presente dictamen **Condicionada**, por lo que 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, considerados que deberá tener una adecuada supervisión de obra quien garantice que los procedimientos constructivos se realicen adecuadamente.
- Deberá presentar cálculos de la estabilidad de taludes realizada por la M.L. Ramona Alanís González con cédula profesional No. 40788863.
- En caso de utilizar un sistema de anclaje y estas invaden espacio en el subsuelo de vialidades y propiedad privada, se deberá de contar con la anuencia de los propietarios de los predios vecinos y con base en el **Artículo 134**, Capítulo X de la Operación de las Vías Públicas del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. determina que se requiere autorización expresa de la Secretaría de Servicios Públicos para realizar en la vía pública la operación parcial o total del subsuelo, construcciones, instalaciones, modificaciones, así como para depositar o colocar en ella materiales u objetos entre otras cosas.
- La licencia de construcción solo permite el desarrollo en el Predio donde el Solicitante acredite como Propietario con base en el **Artículo 288** Fracción I, Capítulo Cuarto de las Licencias de Uso de Suelo, de Construcción y Edificación, Sección Segunda de la Licencia de Construcción de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- Se advierte 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.

En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 071/17 de fecha 03-tres de julio 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:

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.

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 materia de Responsabilidades.

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.

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.

Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción.

Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme 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.
- 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.
- 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.

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



construivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.

El Predio se encuentra con una zona de Riesgo Hidrológico Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa) sin embargo por la avenida Ruiz Cortines se localiza un escurrimiento, el cual ya cuenta con infraestructura.

Deberá seguir los lineamientos marcados en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, así como las recomendaciones del estudio de aguas superficiales presentado a esta dependencia.

Revisión de Normatividad

Arq. Joaquín Herman Coronado Chavez
DICTAMINADOR

Arq. Adriana E. Delgado Cabos
COORDINADORA DE CONTROL URBANO

Lic. Héctor Francisco Reyes López
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

