



No. de Oficio: SEDUE 6816/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000177-17

ACUERDO

-En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de Abril del año 2018-dos mil dieciocho.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000177-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 19-diecinove de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, por el **C. Arq. Alick Isaac Amador Martínez**, en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada "**ALICK ASOCIADOS ARQUITECTOS**" S.A. DE C.V., quien acredita su personalidad y existencia legal de su representada mediante Instrumento Público Número 15,646-quinze mil seiscientos cuarenta y seis, de fecha 03-tres de Diciembre del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Notario Público, Titular de la Notaría Publica Numero 63-sesenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León; quien actúa como Fideicomitente y Fideicomisario B, así como OPERADORA, dentro del Fideicomiso Irrevocable de Administración e Inversión, en donde comparece BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, como FIDUCIARIA; quien adquiere el inmueble ubicado en la **CALLE HIDALGO No. 2035, DE LA COLONIA OBISPADO**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **11-246-005**; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 33,323-treinta y tres mil trescientos veintitrés, de fecha 22-veintidós de Diciembre del 2016- dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, de Nuevo León, en el que hace constar dicho Contrato de Fideicomiso; por la cual solicita la autorización para las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** en el inmueble antes citado, el cual cuanta con una superficie de 2,251.4 metros cuadrados, con una construcción existente de 33.00 metros cuadrados, mismos que son por demoler, para después construir un total de 17,775.01 metros cuadrados de obra nueva.

ANTECEDENTES

1. Mediante número de Expediente Administrativo **000427**, de fecha 21-veintiuno de Febrero del 2001-dos mil uno, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó el Uso para Estacionamiento Privado, en el inmueble ubicado en la Calle Hidalgo No. 2035, de la Colonia Obispado, jurisdicción de este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral 11-246-005, en un inmueble con superficie de 2,251.40 metros cuadrados y una construcción de 33.00 metros cuadrados.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII, XXV último y penúltimo párrafo inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracciones I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracciones I a V, 288 Fracciones I a VI, 290, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 351, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 11, 12 fracciones II y III, 13, 14 fracción II punto 2.3 y fracción III punto 3.9, 15 fracción I, 16, 36, 39, 45, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 102, 103, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV y 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del



Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracciones I y IV, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 34, 35, 36, 37, 49, 50, 91, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, en una zona indicada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** y **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: **ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan, o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje...**

III.- Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo en el plan vigente para el giro de **2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados** son los numerales siguientes: 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, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; que corresponden a: **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros); **2.3.4 Tienda de Conveniencia**; **3.1 Servicios Personales** (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura); **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas); **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, y 3.18.10 Centros de educación a distancia.**

IV.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 12-doce de Junio del 2017-dos mil diecisiete, se observó que al momento de la visita, el predio se encuentra sin uso. Aun no se observan trabajos de construcción, solo existe una tipo caseta de 3.00 x 3.00 metros.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 17,775.01 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:



| Área | Por Demoler | Por Construir | Totales | Distribución de áreas |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|---|
| Sótano 7 | ----- | 1,312.68 m ² | 1,312.68 m ² | Estacionamiento techado con capacidad para 50-cincuenta cajones, escaleras, elevadores y rampas. |
| Sótano 6 | ----- | 1,755.18 m ² | 1,755.18 m ² | Estacionamiento techado con capacidad para 50-cincuenta cajones, escaleras, elevadores y rampas. |
| Sótano 5 (Nivel Calle Hidalgo) | 33.00 m ² | 1,434.09 m ² | 1,434.09 m ² | Estacionamiento techado con capacidad para 36-treinta y seis cajones, área comercial a triple altura, escaleras, elevadores, rampas y jardín. |
| Sótano 4 | ----- | 1,422.92 m ² | 1,422.92 m ² | Estacionamiento techado con capacidad para 35-treinta y cinco cajones, escaleras, elevadores y rampas. |
| Sótano 3 | ----- | 1,648.12 m ² | 1,648.12 m ² | Estacionamiento techado con capacidad para 35-treinta y cinco cajones, escaleras, elevadores y rampas. |
| Sótano 2 | ----- | 1,166.15 m ² | 1,166.15 m ² | Estacionamiento techado con capacidad para 35-treinta y cinco cajones, área de oficinas a doble altura, escaleras, elevadores y rampas. |
| Sótano 1 | ----- | 1,694.87 m ² | 1,694.87 m ² | Estacionamiento techado con capacidad para 33-treinta y tres cajones, escaleras, elevadores y rampas. |
| Planta Baja | ----- | 1,268.09 m ² | 1,268.09 m ² | Área comercial con 07-siete locales comerciales y de servicios agrupados, pasillo exterior techado, lobby-acceso a oficinas, área de plazoleta al frente y posterior, escaleras, elevadores, rampas y jardín. |
| Nivel 1 | ----- | 1,202.25 m ² | 1,202.25 m ² | Área de oficinas administrativas, escaleras, elevadores y área de equipo e instalaciones. |
| Nivel 2 | ----- | 1,202.25 m ² | 1,202.25 m ² | Área de oficinas administrativas, escaleras, elevadores y área de equipo e instalaciones. |
| Nivel 3 | ----- | 1,202.25 m ² | 1,202.25 m ² | Área de oficinas administrativas, escaleras, elevadores y área de equipo e instalaciones. |
| Nivel 4 | ----- | 1,202.25 m ² | 1,202.25 m ² | Área de oficinas administrativas, escaleras, elevadores y área de equipo e instalaciones. |
| Nivel 5 | ----- | 1,190.25 m ² | 1,190.25 m ² | Área de oficinas administrativas, escaleras, elevadores y área de equipo e instalaciones. |
| Azotea | ----- | 73.66 m ² | 73.66 m ² | Área de azotea, cubo de escaleras, cubo de elevadores y cubo de equipo e instalaciones. |
| Total | 33.00 m² | 17,775.01 | 17,775.01 | ----- |

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 2,251.4 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (1,688.55 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.70 (1,565.33 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.5 (7,879.90 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 3.50 (7,873.60 metros cuadrados); tomando en cuenta lo establecido en el Artículo 36 de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica que "Para calcular el CUS no se contabilizaran los estacionamientos subterráneos. Cuando se trate de terrenos con desnivel la aplicación del CUS se determinara mediante dictamen técnico que al efecto emita la Secretaría", por tal motivo, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 807/18, de fecha 22-veintidós de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, indica que es factible exentar del cálculo del CUS únicamente las áreas de estacionamiento subterráneo equivalente a 9,901.41 metros cuadrados, (de acuerdo al proyecto presentado por el ciudadano) por lo tanto, de la construcción total de 17,775.01 metros cuadrados, se descontaron 9,901.41 metros cuadrados que corresponden al estacionamiento subterráneo, resultando los

7,873.60 metros cuadrados citados; **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (337.71 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (341.92 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (562.85 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.30 (686.07 metros cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: 10-diez Niveles, considerando lo establecido en el Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual indica que: "La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregado o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones", tomando en cuenta lo anterior, y puesto que, el punto más alto del terreno se encuentra sobre la calle Belisario Domínguez, el proyecto presenta 06-seis niveles. En cuanto a la altura máxima por nivel de 4.00 metros, el proyecto presenta 6.30 metros en planta baja y 4.55 en los niveles 1 al 5, incluyendo nivel de azotea, 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, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo tanto, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 808/18, de fecha 23-veintitrés de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, indica que es factible autorizar una altura de 6.30 metros en planta baja y 4.55 metros en los niveles 1 al 5, incluyendo nivel de azotea, de acuerdo al plano del proyecto presentado, considerando que no excede la altura máxima permitida en esa zona.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispado, de acuerdo a lo siguiente:

| ESTACIONAMIENTO (GIRO) | 1 CAJÓN POR CADA | | PROYECTO | | SOLUCIONA CON: | OPINIÓN |
|---|------------------|--------|-------------------|-------------|-------------------|-----------|
| | CANTIDAD | UNIDAD | CANTIDAD | REQUIERE | | |
| OFICINAS ADMINISTRATIVAS | 1 C/30 | M2 | 6,312.80 M2 | 210 CAJONES | 274 CAJONES | SI cumple |
| LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS | 1 C/20 | M2 | 988.06 M2 | 49 CAJONES | | |
| REQUIERE | | | Total=259 CAJONES | | | |

VIII.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio Numero DPCE-SAP-J/R-104/2017, de fecha 08-ocho de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, con número de folio 0550, emite medidas de prevención de Riesgo de Seguridad como "Acción Preventiva" para la "Gestión de Riesgos" en materia de Protección Civil para el proyecto de construcción a ubicarse en calle Hidalgo No. 2035, en la Colonia Obispado en Monterrey, N. L.; 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. En consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

IX.- El interesado acompaña oficio número 2414/SPMARN-IA/17 de fecha 15-quince de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO consistente en la urbanización y construcción de un edificio, ubicado en la calle Miguel Hidalgo y Costilla No. 2035, Colonia Obispado, en este municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 11 246-005, y el cual está sujeto a cumplir con los lineamientos y/u obligaciones en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de lo mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 0234/2018 y número de expediente administrativo LTA-000019/2018, de fecha 02-dos de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir

S. A. P.

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.

XI.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones 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 (4 c), acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizada por el Ing. Eleodoro Osuna García, con cédula profesional 1169695, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha Octubre del 2017-dos mil diecisiete, anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 30-treinta de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "control 2000 s.a.", firmado por el Ing. Gerardo E. Mata Solís, con cédula profesional 378586, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 19-diecinueve de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, anexo al mismo.
- Estudio Geotécnico y Geológico, realizado por la empresa denominada "GEÓLOGOS E INGENIEROS SANCHEZ", a través del Ing. Juan Manuel Rodríguez Martínez, con cedula profesional 433849, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito, de fecha 15-quince de Enero del 2018-dos mil dieciocho, anexo al mismo.
- Análisis Hidrológico e Hidráulico, de fecha Febrero del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa denominada "BIOTERSA" Servicios Ambientales e Ingeniería S.A. de C.V., a través del Ing. Alejandro Elizondo Castañeda, con cédula profesional 3395518, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito, anexo al mismo.
- Anexo al Análisis Hidrológico e Hidráulico, de fecha 18-dieciocho de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa denominada "BIOTERSA" Servicios Ambientales e Ingeniería S.A. de C.V., a través del Ing. Alejandro Elizondo Castañeda, con cédula profesional 3395518, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito, anexo al mismo.
- Estudio de Impacto Vial de fecha Marzo del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa denominada "BIOTERSA" Servicios Ambientales e Ingeniería S.A. de C.V., a través del Ing. Jesús Guadalupe Vázquez Sanchez, con cedula profesional 2710160, quien se manifiesta como responsable mediante escrito, anexo al mismo.

XII.- Acompaña escrito de fecha 07-siete de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual el Arq. Alick Isaac Amador Martínez con cédula profesional 7525868, se manifiesta como Director Responsable de la Obra del proyecto en cuestión, a realizarse en la Calle Hidalgo No. 2035 de la Colonia Obisado, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 11-246-005.

XIII.- De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

- Mediante oficio número DPT/E/429/NOVIEMBRE/2017, de fecha 22-veintidós de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitió opinión Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número DPTDU/V/101/2018, de fecha 22-veintidós de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitió Opinión Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial realizado por

el Ingeniero Jesús Guadalupe Vázquez Sanchez, 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 118/17, de fecha 04-cuatro de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el Análisis Hidrológico e Hidráulico, de fecha Febrero del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa denominada "BIOTERSA" Servicios Ambientales e Ingeniería S.A. de C.V., a través del Ing. Alejandro Elizondo Castañeda, con cédula profesional 3395518, condicionado a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.
- Mediante oficio número DPTDU/G026/2018, de fecha 21-veintiuno de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitió opinión técnica en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Estudio Geotécnico y Geológico, realizado por la empresa denominada "GEÓLOGOS E INGENIEROS SANCHEZ", a través del Ing. Juan Manuel Rodríguez Martínez, con cedula profesional 433849 y Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 30-treinta de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "control 2000 s.a.", firmado por el Ing. Gerardo E. Mata Solís, con cédula profesional 378586; 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 operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los estudios presentados.

XIV.- En fecha 23-veintitrés de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, se emite alineamiento vial, por parte de esta Secretaria de Desarrollo Urbano, respecto del predio en cuestión, identificado con el número de expediente catastral 11-246-005, en el cual señala lo siguiente: a) Para la Av. Hidalgo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; b) para la Av. Belisario Dominguez deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio. Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XV.- El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7, 8, y 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, anexan lo siguiente:

1. Secuencia y Programa de Demolición de fecha 23-veintitrés de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, signado por el Director Responsable de la Obra, Arq. Alick Isaac Amador Martínez, con cédula profesional 7525868, en relación al inmueble que nos ocupa.
2. Escrito de fecha 23-veintitrés de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, signado por el Director Responsable de la Obra, Arq. Alick Isaac Amador Martínez, con cédula profesional 7525868, mediante el cual manifiesta su responsabilidad sobre la ejecución de la demolición total de la Construcción existente en el inmueble que nos ocupa.
3. Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil No. TSA657130000, de fecha 23-veintitrés de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitida por AXXA Seguros, S.A. de C.V., con una vigencia del 15-quinque de Febrero del 2018-dos mil dieciocho al 15-quinque de Febrero del 2019-dos mil diecinueve.

XVI.- 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 acompaña Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil No. TSA657130000, de fecha 23-veintitrés de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitida por AXXA Seguros, S.A. de C.V., con una vigencia del 15-quinque de Febrero del 2018-dos mil dieciocho al 15-quinque de Febrero del 2019-dos mil diecinueve.

XVII.- El interesado acompaña escrito con número de oficio 401.6C.2/185/2017, de fecha 11-once de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Delegación del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León), en relación al inmueble que nos ocupa, mediante el cual informa lo siguiente: *...Después de realizar una visita de inspección al*



predio arriba señalado y haber investigado en los catálogos de este Instituto, me permito informarle que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como monumento Histórico y tampoco es colindante de alguno de estos, tal como lo establecen los artículos 35, 36 Fracción I y 37 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas”...

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 expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el predio identificado con el número de expediente catastral **11-246-005**, ubicado en la **CALLE HIDALGO No. 2035, DE LA COLONIA OBISPADO**, en esta Ciudad, el cual cuanta con una superficie de 2,251.4 metros cuadrados, con una construcción existente de 33.00 metros cuadrados, mismos que son por demoler, para después construir un total de 17,775.01 metros cuadrados de obra nueva.

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

- A) Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene la Secuencia y Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arq. Alick Isaac Amador Martínez, con cédula profesional 7525868, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 23-veintitrés de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, además de considerar lo siguiente:**
 - a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
 - b. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapiales, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
 - c. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- B) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey, se indica lo siguiente: “La vigencia para las licencias de demolición en general incluida la demolición de bardas, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización”. Por lo anterior, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición) que se autorizan.**
- C) 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 7 al 7 de 7), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.**

8.4 19



- D) 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.
- E) 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 en el Municipio de Monterrey, 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-03-Tres años." Por lo anterior, al tratarse de una construcción (Obra Nueva) de 17,775.01 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- F) 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, de 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 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción IV 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 lo artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
 - 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, 4ª, 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 irrestrictamente 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, maltratarlos o podarlos.

S. d. 19

- 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 irrestrictamente 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.
- G) 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 fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . .". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).
- H) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento.
 2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
 3. Deberá de respetar el uso de edificación para los giros de **OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el predio en cuestión.
 4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los 259-doscientos cincuenta y nueve cajones de estacionamiento como mínimo, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
 5. 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 Auditoria 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.
 6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
 7. 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.

J. A. R.

8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. 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.
10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
11. 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.

I) En cuanto a Protección Civil, deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPCE-SAP-J/R-104/2017, de fecha 08-ocho de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, con número de folio 0550, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, 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, luego entonces será esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

J) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con número de oficio DPT/E/429/NOVIEMBRE/2017, de fecha 22-veintidós 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 con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que 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.

K) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio Numero DPTDU/V/101/2018, de fecha 22-veintidós de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

S. P.

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 avenida Hidalgo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la avenida Belisario Domínguez deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Belisario Domínguez, la 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.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Belisario Domínguez, 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 dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
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-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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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 salidas a los usuarios.
10. Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán tener 6.00 metros de ancho, de acuerdo 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.

S. Q. P.

11. 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.

12. Las rampas vehiculares 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.
13. 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.
14. 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.
15. El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
16. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Al respecto y conforme a lo indicado en el Oficio DIV/ER125/X/2017, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial de la DGI de la SSPVM, de fecha 18 de Octubre del 2017, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos:
 1. Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en los planos de la propuesta vial autorizados.
 2. Modernización del semáforo de la intersección de la calle Hidalgo con Cerro de Picachos, según se especifica en los planos de la propuesta vial autorizados.
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 de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes.

L) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 0234/2018 y número de expediente administrativo LTA-000019/2018, de fecha 02-dos de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de construcción. -

1. El horario de las actividades de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.

S. G. 19



GOBIERNO MUNICIPAL
2015 - 2018



4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
13. Deberá de colocar mamparas o 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.
14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

**Durante la etapa de operación. -
Generales**

15. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Torre Gautier" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 2414/SPMARN-IA/17).
16. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el Informe de Regularización en Materia de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Torre Gautier".
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 efectos negativos en los predios colindantes.
18. Deberán contar con un programa permanente que incluya el
19. control de insectos y roedores.
20. 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.

S. A. M.



Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

21. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
22. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a zonas residenciales, en vía pública, ni en 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 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
23. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
24. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Emisiones al Aire

25. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Suelo

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

Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

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

Reforestación

40. En caso de que el arbolado presente en el predio interfiera con el proyecto, deberá solicitar el permiso correspondiente de tala y/o poda ante esta dependencia, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones

8919



- establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
41. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 04-cuatro 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento 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 147-ciento cuarenta y siete árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 147 encinos de 5.0 cm al vivero municipal, además se realizó el pago correspondiente de cuotas de salario mínimo por mantenimiento de mano de obra. (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

42. 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.
 43. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.
- M) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G026/2018, de fecha 21-veintiuno de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, 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, el antecedente con No. de Oficio: DPTDU/G144/2017 y el Estudio presentado se encontró lo siguiente:

- De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos de **Control 2000, s.a y realizado por el Ing. Gerardo Mata Solís con No. de Cédula Profesional: 378586**, Se efectuaron 3 sondeos hasta una profundidad de 25.00m. La estratigrafía del subsuelo está compuesta por materiales como conglomerado arcilloso color café claro, conglomerado arcilloso cementado color café claro, arcilla café clara, lutita café amarillenta, lutita café verdosa, lutita azul grisácea y lutita color café verdosa. No fue localizado nivel de aguas freáticas. Se recomienda una cimentación a base de Zapatas aisladas y Losa de Cimentación desplantadas a una profundidad mínima de 15.00m. con una capacidad de carga admisible de 15.00kg/cm² hasta 17.00kg/cm². Se deberá dotar el área de construcción de un buen drenaje superficial, con el fin de evitar acumulación o infiltración de agua en el nivel de cimentación.

Se recomienda compactar bien el relleno de las excavaciones para las zapatas, con el fin de evitar el incremento de humedad y los cambios volumétricos en el nivel de cimentación.

- De acuerdo al Estudio de Estabilidad de Taludes de **Geólogos e Ingenieros Sánchez y realizado por el Dr. Juan Manuel Rodríguez Martínez con cedula profesional No. 035083**, el Cerro del Obispado está compuesto por rocas de tipo Lutitas y Margas que pertenecen a la Formación San Felipe. La evaluación sobre la estabilidad del talud mediante la diferencia de ángulos, determina la diferencia que reporta, dándonos un ángulo negativo. Lo que establece que la resultante del echado de la capa o estrato con la pendiente del talud dieron los siguientes valores: con un echado de la capa equivalente a 63° y el azimut del corte fue 127, la diferencia da un ángulo de -64. La diferencia de ángulos nos permite determinar la inestabilidad del talud por fallas planares.

Para el talud ubicado en la calle Belisario Domínguez se recomienda estabilizarlo con 3 líneas de micro pilas distribuidas estratégicamente en el flanco sur oriental del Cerro del Obispado.

8.2
14

Para el corte que se realizara en la calle Miguel Hidalgo y Costilla se recomienda solo una hilera ya que el corte del talud está a favor del echado de los estratos. El total de micro pilas recomendadas para la estabilización de los taludes en el proyecto es de 47 con profundidades de diseño de 25 y 15 m respectivamente, así como dos líneas de drenes para controlar la sub presión del agua que se llegase a infiltrar a través de los planos de estratificación en el macizo rocoso.

DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE A LOS ARTÍCULOS 52, 53, 54, 55, 56, 57 y 59 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

N) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 118/17, de fecha 04-cuatro de Octubre 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 y en el Estudio Hidrológico - Hidráulico presentado, se deberán seguir los lineamientos y especificaciones técnicas contenidas en ellos para su mejor desempeño en materia de drenaje pluvial.

La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico realizado por Biotersa a través del Ing. Alejandro Elizondo Castañeda (Cédula 3395518) con fecha de febrero 2017, el cual dicta 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.

8 a 1

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

Además, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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

El Predio se encuentra con una zona de Riesgo Hidrológico Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa), sin embargo, deberá seguir las recomendaciones del Estudio de Aguas Superficiales.

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

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 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.

SÉPTIMO: 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 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.


LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

SCS / AEDC / mca