



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

No. de Oficio: SEDUE 6844/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000026-17

ACUERDO

-- En Monterrey, Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de abril del año 2018-dos mil dieciocho.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-000026-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 25-veinticinco de enero del 2017-dos mil diecisiete, por el **C. Alejandro Leal García**, en su carácter de Apoderado Especial de la sociedad denominada SCOTIABANK INVERLAT S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISIÓN FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO 1451028102, quien acredita su personalidad mediante carta poder de fecha 12-doce de abril del 2018-dos mil dieciocho, misma que fue ratificada ante la fe del Licenciado Juan Manuel Garcia Garcia, Notario Publico Titular Numero 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito, según consta en el acta fuera de protocolo número 129/285742/18; así mismo se acredita la existencia legal de dicha Sociedad, mediante la Escritura Pública Número 23,395-veintitres mil trescientos noventa y cinco, de fecha 12-doce de enero del 2001-dos mil uno, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaria Publica Titular de la Notaría Pública Número 195-ciento noventa y cinco del Distrito Federal; la cual cuenta con carácter de Fiduciaria, respecto del inmueble ubicado en la calle **AVENIDA FUNDIDORA S/N COLONIA OBRERA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 09-168-001**; acompañando copia simple de la Escritura Pública Número 13,897-trece mil ochocientos noventa y siete, de fecha 27-veintisiete de abril del 2016-dos mil dieciseis, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez Gonzalez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización para las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA HOTEL (4 ESTRELLAS O MAS), OFICINAS, CINES, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, GIMNASIO, MULTIFAMILIAR (91-NOVENTA Y UN VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTOS)**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 5,419.399 metros cuadrados y un área por construir de **67,165.50** 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 y XXV último y penúltimo párrafos 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, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 351, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I punto 1.1, II punto 2.3 y III puntos 3.4, 3.5, 3.6, 3.8 y 3.9, 15 fracción I, 18, 36, 39, 73 fracciones I a la VIII, 139, 156, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV 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, 20, 26 fracción III, 33, 94, 95, 96 Y 152 del Reglamento para las Construcciones en el 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 CENTRO**, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde los usos solicitados de **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE), 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 3.4.5**

Handwritten signature and the number 011202.



RESTAURANTES, 3.5.1 CINES, 3.6.1 GIMNASIO, 3.8.3 HOTEL DE 4 ESTRELLAS Y MAS Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, son considerados como **PERMITIDOS**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción 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 son 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 aquél uso o destino de mayor porcentaje"**.

III.- Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo del Plan antes invocado para el giro de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** son los siguientes: 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas 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 y 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 Tiendas 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 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías; 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 Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia.

IV.-De acuerdo a inspecciones oculares realizadas por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 16-dieciseis de mayo del 2017-dos mil diecisiete y 06-seis de febrero del 2018-dos mil dieciocho, se hace constar que no hay construcción, se utiliza de estacionamiento y que el predio cumple con ubicarse dentro de una distancia de 756.00 metros de la Estación del Metro más cercana denominada línea 1 "Parque Fundidora".

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 67,165.50 metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	(M2) Por Construir	(M2) Total	Distribución
Sótano 5	3,637.51	3,637.51	Estacionamiento cubierto (87-ochenta y siete cajones), 06-sies bodegas, elevadores, escaleras.
Sótano 4	4,413.89	4,413.89	Estacionamiento cubierto (100-cien cajones), cuarto de máquinas cisterna, 03-tres bodegas, 03-areas de equipos, andador, elevadores, escaleras.
Sótano 3	4,389.13	4,389.13	Estacionamiento cubierto (101-ciento un cajones), agua tratada, condensados, equipo condensados, equipos hotel, 06-seis bodegas, elevadores, escaleras.
Sótano 2	4,388.87	4,388.87	Estacionamiento cubierto (100-cien cajones), cisterna, 03-tres bodegas, elevadores, escaleras.
Sótano 1	4,512.20	4,512.20	Estacionamiento cubierto (87-ochenta y siete cajones), cuarto de monitoreo, bodega, elevadores, escaleras.
Planta Baja	3,942.87	3,942.87	Estacionamiento cubierto (53-cincuenta y tres cajones), 02-restaurantes con terraza, acceso a hotel (recepción elevadores, escaleras), kioskos, escaleras eléctricas, 01-un local, elevadores oficinas, elevadores departamentos, elevador comercial, vigilancia, contenedores, comedor de empleados, servicios sanitarios hombres, servicios sanitarios mujeres.
Nivel 1	3,722.49	3,722.49	circulación vertical hotel, 04-cuatro restaurantes (02-dos con terraza), escaleras eléctricas, 20-veinte locales comerciales y de servicios agrupados, elevadores departamentos, elevadores oficinas, elevadores comerciales, cuarto de servicio, escaleras de emergencia.
Nivel 2	3,846.69	3,846.69	circulación vertical hotel, 01-restaurante, 04-cuatro kioskos, 09-nueve locales, 13-trece locales (fast

Handwritten signature

			(food), área de comida, servicios sanitarios hombres, servicios sanitarios mujeres, elevadores departamentos, elevadores oficinas, elevadores comerciales, escaleras de emergencia, escaleras eléctricas, gimnasio.
Nivel 3	4,034.57	4,034.57	03-tres restaurantes con terraza, 02-dos kioscos, escaleras eléctricas, circulación vertical hotel, elevadores departamentos, elevadores oficinas, elevadores comerciales, escaleras de emergencia, área de cine (siete salas de cine, área de taquilla, mesas, dulcería, preparación de alimentos, cafetería, sanitario mujeres, sanitario hombres, cuartos para químicos, cuarto de distribución, cuarto de filtros, cuarto mdf, cuarto lavado charolas, cuarto de mantenimiento, cuarto de basura).
Nivel 4	1,439.49	1,439.49	Lobby Hotel (elevadores, escaleras, recepción, sala de espera, centro de negocios, balcón, salón principal, barra de desayunos, bodega de almacén, alacena, tienda, almacén y resguardo, site, seguridad y monitoreo, área de trabajo, baños y vestidores hombres, baños y vestidores damas, gerencia general, cuarto de limpieza, almacén blancos, ama de llaves, lavandería, sala de juntas, sanitario damas, sanitario caballeros, ventas, recursos humanos, vestíbulo salón, administración, ingeniería y mantenimiento, salón de conferencias, storage, área de equipos, 01-una oficina con terraza, elevador departamentos, elevador oficina, escaleras de emergencia.
Nivel 5	1,273.77	1,273.77	Elevadores hotel, escaleras, hielo, cuarto eléctrico, housekeeping paso de servicio, cuarto de instalaciones, 18-dieciocho habitaciones con baño completo, escaleras de emergencia, elevadores oficinas, elevadores departamentos, 01-una oficina, triple altura cine.
Nivel 6	862.94	862.94	Elevadores hotel, escaleras, hielo, cuarto eléctrico, housekeeping, paso de servicio, cuarto de instalaciones, 18-dieciocho habitaciones con baño completo, escaleras de emergencia, relleno losa cine.
Nivel 7	3,636.98	3,636.98	Área hotel (Elevadores hotel, escaleras, 18-dieciocho habitaciones con baño completo) Área de oficinas (elevador departamentos, elevadores oficinas, escaleras, cuarto de servicio, cuarto eléctrico, servicios sanitarios, área de oficinas, terraza)
Nivel 8	1,894.12	1,894.12	Área hotel (Elevadores hotel, escaleras, 18-dieciocho habitaciones con baño completo) Área de oficinas (elevador departamentos, elevadores oficinas, escaleras, cuarto de servicio, cuarto eléctrico, servicios sanitarios, área de oficinas.)
Nivel 9	1894.12	1894.12	Área hotel (Elevadores hotel, escaleras, 18-dieciocho habitaciones con baño completo) Área de oficinas (elevador departamentos, elevadores oficinas, escaleras, cuarto de servicio, cuarto eléctrico, servicios sanitarios, área de oficinas.)
Nivel 10	862.94	862.94	Área hotel (Elevadores hotel, escaleras, 18-dieciocho habitaciones con baño completo, escaleras de emergencia)
Nivel 11	1,894.12	1,894.12	Área hotel (Elevadores hotel, escaleras, 18-dieciocho habitaciones con baño completo) Área de oficinas (elevador departamentos, elevadores oficinas, escaleras, cuarto de servicio, cuarto eléctrico, servicios sanitarios, área de oficinas.)
Nivel 12	1,894.12	1,894.12	Área hotel (Elevadores hotel, escaleras, 18-dieciocho habitaciones con baño completo) Área de oficinas (elevador departamentos, elevadores oficinas, escaleras, cuarto de servicio, cuarto eléctrico, servicios sanitarios, área de oficinas.)
Nivel 13	862.94	862.94	Área hotel (Elevadores hotel, escaleras, 18-dieciocho habitaciones con baño completo, escaleras de emergencia)
Nivel 14	1,894.36	1,894.36	Área hotel (Elevadores hotel, escaleras, 18-dieciocho habitaciones con baño completo) Área de oficinas (elevador departamentos, elevadores oficinas, escaleras, cuarto de servicio, cuarto eléctrico, servicios sanitarios, área de oficinas.)
Nivel 15	1,106.25	1,106.25	Azotea hotel (escaleras y elevadores), Área de oficinas (elevadores, escaleras, baños, área de oficinas)
Nivel 16	348.53	348.53	Área de amenidades departamentos (sala de reuniones, bodegas, servicios sanitarios hombres, servicios sanitarios mujeres, bebederos, gimnasio, elevadores, escaleras, alberca.
Nivel 17	689.85	689.85	Área de amenidades departamentos (elevadores, escaleras, cocineta, asistentes, recepción, sink, servicios sanitarios hombres, servicios sanitarios mujeres, dirección, gerente de mantenimiento contador, sala de juntas, mezanine, escaleras de transferencia.
Nivel 18	689.85	689.85	07-siete departamentos de los cuales: 04-cuatro departamentos (02-dos recamaras con baño completo, sala comedor cocina, lavandería, terraza. 02-dos departamentos (1 recamara, sala comedor cocina, terraza, lavandería) 01- departamento (02 recamaras, 01-un baño, sala, comedor cocina, lavandería, terraza, recamara principal con baño vestidor y terraza).
Nivel 19	689.85	689.85	07-siete departamentos de los cuales: 04-cuatro departamentos (02-dos recamaras con baño completo, sala comedor cocina, lavandería, terraza. 02-dos departamentos (1 recamara, sala comedor cocina, terraza, lavandería) 01- departamento (02 recamaras, 01-un baño, sala, comedor cocina, lavandería, terraza, recamara principal con baño vestidor y terraza).
Nivel 20	689.85	689.85	07-siete departamentos de los cuales: 04-cuatro departamentos (02-dos recamaras con baño completo, sala comedor cocina, lavandería, terraza. 02-dos departamentos (1 recamara, sala comedor cocina, terraza, lavandería) 01- departamento (02 recamaras, 01-un baño, sala, comedor cocina, lavandería, terraza, recamara principal con baño vestidor y terraza).

S. A. P.

Nivel 21	689.85	689.85	07-siete departamentos de los cuales: 04-cuatro departamentos (02-dos recamaras con baño completo, sala comedor cocina, lavandería, terraza. 02-dos departamentos (1 recamara, sala comedor cocina, terraza, lavandería) 01- departamento (02 recamaras, 01-un baño, sala, comedor cocina, lavandería, terraza, recamara principal con baño vestidor y terraza).
Nivel 22	689.85	689.85	07-siete departamentos de los cuales: 04-cuatro departamentos (02-dos recamaras con baño completo, sala comedor cocina, lavandería, terraza. 02-dos departamentos (1 recamara, sala comedor cocina, terraza, lavandería) 01- departamento (02 recamaras, 01-un baño, sala, comedor cocina, lavandería, terraza, recamara principal con baño vestidor y terraza).
Nivel 23	689.85	689.85	07-siete departamentos de los cuales: 04-cuatro departamentos (02-dos recamaras con baño completo, sala comedor cocina, lavandería, terraza. 02-dos departamentos (1 recamara, sala comedor cocina, terraza, lavandería) 01- departamento (02 recamaras, 01-un baño, sala, comedor cocina, lavandería, terraza, recamara principal con baño vestidor y terraza).
Nivel 24	689.85	689.85	07-siete departamentos de los cuales: 04-cuatro departamentos (02-dos recamaras con baño completo, sala comedor cocina, lavandería, terraza. 02-dos departamentos (1 recamara, sala comedor cocina, terraza, lavandería) 01- departamento (02 recamaras, 01-un baño, sala, comedor cocina, lavandería, terraza, recamara principal con baño vestidor y terraza).
Nivel 25	689.85	689.85	07-siete departamentos de los cuales: 04-cuatro departamentos (02-dos recamaras con baño completo, sala comedor cocina, lavandería, terraza. 02-dos departamentos (1 recamara, sala comedor cocina, terraza, lavandería) 01- departamento (02 recamaras, 01-un baño, sala, comedor cocina, lavandería, terraza, recamara principal con baño vestidor y terraza).
Nivel 26	689.85	689.85	07-siete departamentos de los cuales: 04-cuatro departamentos (02-dos recamaras con baño completo, sala comedor cocina, lavandería, terraza. 02-dos departamentos (1 recamara, sala comedor cocina, terraza, lavandería) 01- departamento (02 recamaras, 01-un baño, sala, comedor cocina, lavandería, terraza, recamara principal con baño vestidor y terraza).
Nivel 27	689.85	689.85	07-siete departamentos de los cuales: 04-cuatro departamentos (02-dos recamaras con baño completo, sala comedor cocina, lavandería, terraza. 02-dos departamentos (1 recamara, sala comedor cocina, terraza, lavandería) 01- departamento (02 recamaras, 01-un baño, sala, comedor cocina, lavandería, terraza, recamara principal con baño vestidor y terraza).
Nivel 28	689.85	689.85	07-siete departamentos de los cuales: 04-cuatro departamentos (02-dos recamaras con baño completo, sala comedor cocina, lavandería, terraza. 02-dos departamentos (1 recamara, sala comedor cocina, terraza, lavandería) 01- departamento (02 recamaras, 01-un baño, sala, comedor cocina, lavandería, terraza, recamara principal con baño vestidor y terraza).
29 Nivel	689.85	689.85	07-siete departamentos de los cuales: 04-cuatro departamentos (02-dos recamaras con baño completo, sala comedor cocina, lavandería, terraza. 02-dos departamentos (1 recamara, sala comedor cocina, terraza, lavandería) 01- departamento (02 recamaras, 01-un baño, sala, comedor cocina, lavandería, terraza, recamara principal con baño vestidor y terraza).
30 Nivel	689.85	689.85	07-siete departamentos de los cuales: 04-cuatro departamentos (02-dos recamaras con baño completo, sala comedor cocina, lavandería, terraza. 02-dos departamentos (1 recamara, sala comedor cocina, terraza, lavandería) 01- departamento (02 recamaras, 01-un baño, sala, comedor cocina, lavandería, terraza, recamara principal con baño vestidor y terraza).
31 Nivel	689.85	689.85	Azotea de departamentos (elevadores, escaleras)
32 Nivel (Cubo elevadores)	64.57	64.57	Cubo de elevadores, escaleras.
TOTAL	67,165.50	67,165.50	

VI.- De acuerdo al escrito signado por el C. Alejandro Leal Garcia apoderado especial de la persona moral denominada Scotia Bank Inverlat S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, con fecha 12-doce de marzo del 2018-dos mil dieciocho, en el cual manifiesta lo siguiente: " ... En virtud de que el Inmueble objeto de tramite al que comparezco se encuentra dentro de los supuestos para ser considerado como "Zona de Desarrollo Orientado al Transporte" (DOT), solicito que al momento de resolver las licencias respectivas, se apliquen y tomen en consideración los Lineamientos Urbanísticos DOT, establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Monterrey y sus anexos correspondientes".

Ahora bien, para la aplicación de los beneficios de la zona DOT (Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, propone implementar políticas de densificación promoviendo los desarrollos de uso mixto, con alta densidad y con una política restrictiva de estacionamientos, en las zonas cercanas a sistemas de transporte debiendo respetarse para estar en posibilidad de autorizarse, lo siguiente :



Deberán ser predios que se ubiquen dentro de 500.00 metros, en ambos lados de la línea del metro y de la Ecovia, medidos desde la vía, **también podrán ser aplicadas a predios e inmuebles que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro.**

Al respecto, tenemos además que el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala: "Los predios que cuenten con una 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.
II..."*

Atento a lo anterior tenemos que, de acuerdo al croquis de ubicación del predio presentado por el solicitante y a la inspección de fecha 06-seis de febrero del 2018-dos mil dieciocho, realizada por personal adscrito esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se constata que el predio ubicado en la Avenida Fundidora s/n, entre Adolfo Prieto, y Francisco Márquez de la Colonia Obrera, se ubica dentro de una distancia de **800.00 metros de la Estación del Metro más cercana denominada línea 1 "Parque Fundidora"**.

Así mismo, el predio materia de análisis, ubicado en la Avenida Fundidora que es identificado con el expediente catastral (70) **09-168-001**, cuenta con una superficie total de **5,419.39 metros cuadrados**.

Tomando en cuenta lo antes descrito, y que el proyecto pretendido corresponde a un Uso Mixto por consistir en una edificación con comercio y servicio en los primeros niveles y uso habitacional en los niveles superiores, resulta acorde a las políticas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por encontrarse el inmueble materia de este análisis a 756.00 metros de radio de distancia de la Estación "Parque Fundidora" de la Línea 1 del Metro, cumpliéndose con la condicionante de estar en un radio menor a 800 metros lineales, contando el predio con una superficie de **5,419.399 metros cuadrados**.

Por lo anterior resultan 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.**

En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro, requiere lo siguiente:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS	1CAJON POR CADA 30.00 M2	2703.59/30=90 cajones	528 CAJONES	Si cumple
HOTEL 4 ESTRELLAS	1 CAJON POR CADA 4.5 HABITACIONES	180 HAB /4.5 = 40 cajones		
CINE	1 CAJON POR CADA 15.00 M2	2,445.69/15 = 163 cajones		
OFICINAS ADMINISTRATIVAS	1 CAJON POR CADA 45.00 M2	6,151.71 M2/30 =205 cajones		
GIMNASIO	1 CAJON POR CADA 25.00 M2	835.72/25.00= 33		
MULTIFAMILIAR	1 CAJON POR VIVIENDA	91 VIVIENDAS = 91 cajones		
RESTAURANTES	1 CAJON POR CADA 15.00 M2	2650.95/15.00 =177 cajones		
TOTAL		799 cajones		

S. A. P.



Sin embargo, de acuerdo a lo referido en el citado artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo anteriormente mencionado, para la zona DOT, se disminuye el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%; **resultando entonces la exigencia de un total de 399-trescientos noventa y nueve cajones estacionamiento**; los cuales resuelve con 528-quinientos veintiocho cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite, por lo que, si cumple con dicho requisito.

VII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de N. L., A.C., en fecha 08-ocho de agosto del 2016-dos mil dieciséis con reporte No. I16-370, emite las recomendaciones en cuanto a **protección contra incendio y seguridad humana para el uso de Multifamiliar con oficinas, locales comerciales, restaurantes, cine, hotel y estacionamiento a realizarse en el predio ubicado en la Avenida Fundidora s/n, entre Adolfo Prieto, Francisco Márquez y Revolución en el Municipio de Monterrey N. L., e identificado con el expediente catastral 09-168-001, en el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a inspección -verificación por parte de dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara en consecuencia.**

VIII.- El interesado acompaña oficio número 2674/SPMARN-IA/17 de fecha 04-cuatro de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO consistente en construcción y operación de un edificio de usos mixtos: departamentos (vivienda multifamiliar), oficinas, cines, hotel, área comercial y estacionamientos, en un predio ubicado en la Avenida Fundidora esquina con Calle Adolfo Prieto, Colonia Obrera, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, **señalando las condicionantes y términos que deberá cumplir en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.**

IX.- La Dirección de Ecología, mediante oficio 0191/2018 dentro del expediente LTA-000013/2018, de fecha 29-veintinueve de enero 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 a que nos hemos venido refiriendo y a ubicarse en el inmueble que nos ocupa, sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

X.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial en fecha 05-cinco de julio del 2017-dos mil diecisiete, respecto al predio ubicado en la Avenida Fundidora s/n, Colonia Obrera, e identificado con el número de Expediente Catastral 09-168-001, en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, debiendo respetar lo siguiente: a) Para la avenida Fundidora deberá respetar un ancho total de 40.00 metros, 20.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio. b) Para la avenida Adolfo Prieto deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. c) Para la avenida Francisco Márquez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades, deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros como mínimo.

La Dirección Jurídica de la Secretaría de Ayuntamiento del Municipio de Monterrey emitió oficio No. SAY-DJ/12078/2017, de fecha 08-ocho de septiembre del 2017-dos mil diecisiete por medio de la cual se resuelve el recurso de revisión promovido por el ciudadano Jorge Manuel Castillo Saucedo, representante legal de la persona moral denominada Scotiabank Inverlat, S. A. Institucion de Banca Multiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Division Fiduciaria del Fideicomiso 1451028102 que fuera planteado en contra de la resolución de Alineamiento vial emitida por esta Secretaría, en fecha 05-cinco de julio del 2017-dos mil diecisiete, dentro del expediente administrativo TM-000446/2017(sic), con respecto al inmueble ubicado en la Avenida Fundidora, entre las calles Francisco Márquez y Adolfo Prieto, e identificado con el expediente catastral 09-168-001, en el que se resuelve lo siguiente: **"TERCERO. - Se instruye a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León a fin de que esta última REVOQUE TOTALMENTE la resolución del alineamiento vial emitida, en fecha 05-cinco de julio del 2017-dos mil diecisiete, dentro del expediente administrativo TM-000446/2017(sic), Y SE ABSTENGA DE APLICAR EL ALINEAMIENTO VIAL PREVISTO EN EL PLANO DE LA ESTRUCTURA VIAL, PROPUESTA DELEGACION CENTRO,**

SAP



INMERSO EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025, RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA FUNDIDORA, ENTRE LAS CALLES FRANCISCO MARQUEZ Y ADOLFO PRIETO, IDENTIFICADO CON EL EXPEDIENTE CATASTRAL 091-68-001(sic), lo anterior toda vez que deberán respetarse las medidas y características referenciadas en la "Constancia de no Afectación a los Bienes de Dominio Público Municipal", de fecha de 15-quince de julio del año 2015-dos mil quince suscrita por el Licenciado Antonio Garza Peña, entonces Director de Patrimonio Municipal, prevaleciendo en su lugar un alineamiento vial armónico con el trazo actual de la vialidad existente, a efecto de que la circulación desarrollada en dicha ubicación conserve su flujo natural..."

Atendiendo lo anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología mediante Oficio No. 7030/2017 SEDUE, resuelve lo siguiente: "PRIMERO.- Se **REVOCA TOTALMENTE** la resolución del alineamiento vial emitida en fecha 05-cinco de julio del 2017-dos mil diecisiete, dentro del expediente administrativo TV-000446/2017, del índice de esta Dependencia; SEGUNDO: Esta Secretaría se abstiene de Aplicar El Alineamiento Vial Previsto en el Plano de la Estructura Vial Propuesta Delegación Centro, Inmerso En El Plan de Desarrollo Urbano Del Municipio De Monterrey 2013-2025, respecto al predio ubicado en la Avenida Fundidora, entre las calles Francisco Márquez y Adolfo Prieto, identificado con el expediente catastral 09-168-001, lo anterior tal y como lo ordena la resolución que se cumplimenta, deberán respetarse las medidas y características referenciadas en la "Constancia de no Afectación a los Bienes de Dominio Público Municipal" de fecha quince de julio del año 2015-dos mil quince, suscrita por el licenciado Antonio Garza Peña, entonces Director de Patrimonio Municipal, prevaleciendo en su lugar un alineamiento vial armónico con el trazo actual de la vialidad existente a efecto de que la circulación desarrollada en dicha ubicación conserve su flujo natural..."

XI.- Que el interesado dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en relación al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y acorde a lo señalado en el artículo 3 fracción VII de dicho Reglamento, considerando las características de la construcción, la misma es clasificada como (4 c), acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural de fecha 25-veinticinco de enero del 2018-dos mil dieciocho, realizado por la empresa POSTENSA INGENIERIA y firmado por el Ingeniero Abelardo Leal y González de la Vega, con número de cédula profesional 4689429, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio Hidrológico de fecha 23-veintitrés de junio del 2016-dos mil dieciséis, realizado por el Ingeniero Edgar Amauri Arteaga Balderas, con número de cédula profesional 1792518, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Análisis de capacidad hidráulica de obras de captación pluvial de fecha 08-ocho de febrero del 2018-dos mil dieciocho, realizado por el Ingeniero Edgar Amauri Arteaga Balderas, con número de cédula profesional 1792518, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio Hidrológico de Propuesta de ubicación de válvulas de control de supresión, de fecha 21-veintiuno de febrero del 2018-dos mil dieciocho, realizado por el Ingeniero Álvaro Vita Garza, con número de cédula profesional 1942570, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Análisis Geotécnico y de Mecánica de Suelos, de fecha enero del 2018-dos mil dieciocho, realizado por DESIGN CONSTRUCCIONES, S.A. DE C.V., y firmado por el Ingeniero José Israel Arreola Sifuentes, con número de cédula profesional 5936118, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos y Geotécnico, de fecha 12-doce de mayo del 2015-dos mil quince, realizado por ESTUDIOS Y CONTROL DEL NORESTE, S.A. DE C.V., y firmado por el Ingeniero Ernesto Monsivais Contreras, con número de cédula profesional 5204881, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Estabilización de Taludes, de fecha abril del 2016-dos mil dieciséis, realizado por GEOLOGOS E INGENIEROS SANCHEZ, y firmado por el PH. D. Juan Manuel Rodríguez Martínez, con número de cédula profesional 433849, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Impacto Vial de fecha 31 de enero del 2018-dos mil dieciocho y anexo de fecha 21-veintiuno de febrero del 2018-dos mil dieciocho, realizado por el M.C. José Federico López Vázquez con número de cedula profesional 1788818, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

XII.- Acompaña escrito de fecha 09-nueve de enero del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual el Ingeniero Jorge Armando Viesca Castro, con cédula profesional 3397989, manifiesta ser Director Responsable de Obra, para la construcción del



proyecto a desarrollar, a ubicarse en la Avenida Fundidora s/n Colonia Obrera, en el municipio de Monterrey, con el número de expediente catastral 09-168-001.

XIII.- En base en el artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio, 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:

1. Mediante oficio número DPTDU/V/105/2018 de fecha 28-veintiocho de febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitió **Opinion Técnico Vial y Alineamiento Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (planos y Estudio de Impacto Vial firmado por el M.C. José Federico López Vázquez).
2. Mediante oficio número DPT/E/450/NOVIEMBRE/2017 de fecha 07-siete de febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, conforme a la documentación presentada por el propietario y memoria de cálculo elaborada por la empresa POSTENSA INGENIERIA y firmado por el Ingeniero Abelardo Leal y González de la Vega, con número de cédula profesional 4689429, otorgo **Vo. Bo.**, dictando las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a las disposiciones contenidas en el título tercero RESPONSABILIDADES Artículo 8 al 16 del Reglamento para la construcción en el Municipio de Monterrey N.L
3. Mediante oficio número DPTDU/H 011/2017 de fecha 08-ocho de febrero del 2017-dos mil diecisiete, emitió **Dictamen Técnico Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico-Hidráulico elaborado por el Ingeniero Edgar Amauri Arteaga Balderas, con número de cédula profesional 1792518 de fecha 23-veintitrés de junio del 2016-dos mil dieciséis.
4. Mediante oficio número DPTDU/G047/2018 de fecha 13-trece de abril del 2018-dos mil dieciocho, emitió **Dictamen Técnico Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del ESTUDIOS Y CONTROL DEL NORESTE, S.A. DE C.V., y firmado por el Ingeniero Ernesto Monsivais Contreras, con número de cédula profesional 5204881.

XIV.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 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. 00000385 de fecha 07-siete de marzo del 2018-dos mil dieciocho, emitida por BERKLEY INTERNATIONAL SEGUROS MEXICO S.A. DE C.V. con vigencia del 23-veintitres de febrero del 2018-dos mil dieciocho al 31-treinta y uno de octubre del 2019-dos mil diecinueve.

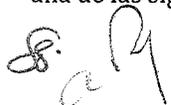
XV.- El interesado anexa copia simple de plano otorgado por la Comisión de Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León, en fecha 25-veinticinco de marzo de 1952-mil novecientos cincuenta y dos, por medio del cual avala que el predio en cuestión forma parte de un fraccionamiento debidamente autorizado, señalándolo como lote "45-4 a".

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA HOTEL (4 ESTRELLAS O MAS), OFICINAS, CINES, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, GIMNASIO, MULTIFAMILIAR (91-NOVENTA Y UN VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTOS)**, en el inmueble ubicado en la calle **AVENIDA FUNDIDORA S/N COLONIA OBRERA** en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 09-168-001**, con una superficie Total de **5,419.399** metros cuadrados, y un área por construir de **67,165.50** metros cuadrados.

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) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 22 al 22 de 22), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa y complementaria de esta resolución deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción, de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, 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 vigente, que señala 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: "...III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3-tres años;..."*; por lo que al tratarse la presente, de una construcción nueva de 67,165.50 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **3-TRES AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
 2. Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sabados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
 3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
 4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
 5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
 6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
 7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 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 los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
 8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.



9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se 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.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. 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.
15. No efectuar fogatas para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

E) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente *"El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el 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).

F) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
- b) 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.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación para **Hotel (4 estrellas y mas), Oficinas, Cines, Locales comerciales y de servicios agrupados, multifamiliar (91 Viviendas tipo Departamentos), Restaurantes y Gimnasio** en el predio en cuestión.
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado habilitar y mantener en funcionamiento los 399-trescientos noventa y nueve cajones cajones de estacionamiento que requiere el proyecto como mínimo, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
- e) 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.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) 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.

- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas, los 399 -trescientos noventa y nueve cajones como mínimo.
- j) 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.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) 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.
- G) Deberá respetar y dar cumplimiento a lo indicado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de N. L., A.C., en fecha 08-ocho de agosto del 2016-dos mil dieciséis mediante reporte No. I16-370, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para el uso de Multifamiliar con oficinas, locales comerciales, restaurantes, cine, hotel y estacionamiento a realizarse en el predio ubicado en la Avenida Fundidora s/n, entre Adolfo Prieto, Francisco Márquez y Revolución en el Municipio de Monterrey N. L., e identificado con el expediente catastral 09-168-001, en el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a inspección -verificación por parte de dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara en consecuencia.
- H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio número DPT/E/450/NOVIEMBRE/2017 de fecha 07-siete 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.
 7. Se responsabiliza al Director Responsable de Obra el abatir por completo el nivel de aguas freáticas, así como también " Una vez que el corte se realice entre 12.80 y 16.75 m de profundidad, se solicita se notifique al Ing. José Israel Arreola Sifuentes con número de Cédula Profesional 5936118 para realizar un levantamiento físico de los estratos a esa profundidad", con el fin de "minimizar el riesgo para la construcción de la edificación".

I) **En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/105/2018, de fecha 28-veintiocho de febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo al plano del proyecto, al estudio de Impacto Vial firmado por el M.C. José Federico López Vázquez así como los documentos y demás información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:**

1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

- a) Para la avenida Fundidora deberá respetar un ancho total de 40.00 metros, 20.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
- b) Para la avenida Adolfo Prieto deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) Para la avenida Francisco Márquez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades, deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros como mínimo.

Nota: Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2) El proyecto propone construcción sobre la zona de afectación vial prevista para la avenida Fundidora dentro del plano de la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Monterrey 2013-2025. Tomando en cuenta lo expuesto en el Oficio 7030/2017 SEDUE de fecha 10 de noviembre del 2017, en el cual se REVOCA TOTALMENTE la resolución de alineamiento vial emitida el 5 de Julio del año 2017, dentro del expediente administrativo TV-000446/2017, se procede a la revisión del proyecto.

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) al estacionamiento, motor lobby y a los cajones 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) En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

11) Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán tener 3.00 metros de ancho por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.



Handwritten signature or initials.

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.

- 12) Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o 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.
- 13) 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.
- 14) Para cajones dispuestos sobre rampa vehicular se deberá respetar una pendiente máxima del 6%, de acuerdo al artículo 58 del reglamento de zonificación.
- 15) 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.
- 16) 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.
- 17) 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.
- 18) 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/A268/VII/2017, firmado por el Comandante en Jefe Guadalupe Eduardo Sánchez Quiroz, Director General de Inspección de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, de fecha 10 de Julio del 2017, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos antes de entrar en operaciones:
 1. Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en los planos de la propuesta vial autorizados.
- 19) El propietario o propietarios del desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.
- 20) El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.

J) **En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 011/17 08-ocho de febrero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

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

La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico - Hidráulico realizado a través del Ing. Edgar Amauri Arteaga Balderas (Cédula 1792518) con fecha de Junio del 2016, el cual dicta las especificaciones técnicas, así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.

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

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

- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

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

Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se 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 no se encuentra en zonas de Riesgo Hidrológico (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa), deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la zona.

K) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G047/2018, de fecha 13-trece de abril 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 presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

Con base en los planos y el Estudio presentado se encontró lo siguiente:

- El proyecto consiste en la construcción de un edificio de 35 niveles incluyendo Planta Baja, 29 niveles y 5 niveles de sótano, de acuerdo al plano arquitectónico presentado.
- Para la construcción de los sótanos se contemplan cortes en el terreno natural de hasta 15.00m. de altura máxima de acuerdo al corte longitudinal.
- De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos de ESTUDIOS Y CONTROL DEL NORESTE S.A DE C.V y realizado por el **Ing. Ernesto Monsiváis Contreras con No. de Cédula Profesional: 5204881**, se encontró lo siguiente:
 - Se realizaron 4 sondeos de exploración hasta una profundidad máxima de 30.00m.

- Se concluye que los materiales predominantes son arcillas ligeras arenosas y arenas arcillosas con gravas de caliza, encontrando en el fondo del sondeo una roca sedimentaria tipo lutita, que va de un estado arcilloso hasta un estado sano en colores gris verdoso a gris oscuro respectivamente, teniendo que la resistencia admisible de este material encontrado es competente para soportar la magnitud de cargas que normalmente transmitirá el tipo de construcción a llevar a cabo.
- En cuanto al nivel freático este se encontró a profundidades variables de 12.50 a 15.00m.
- Se utilizará una cimentación a base de pilotes colados en el lugar por fricción lateral, los cuales serán diseñados con un diámetro mínimo de 0.80m. y con una capacidad de carga admisible máxima de 99.52 Ton/Pilote. La capacidad de carga admisible máxima del Pilote colado en sitio por fricción lateral por punta desplantado y empotrado en roca es de 901.55 Ton/Pilote.
- La capacidad de carga admisible para una cimentación a base de zapatas aisladas será de 5.50 y 8:60 kg/cm².
- La losa de cimentación podrá ser desplantada, si la cimentación por medio de zapatas aisladas cubre más del 50% de la superficie del edificio. La profundidad de desplante será de 8.0m. con una capacidad de carga admisible máxima de 5.88kgf/cm².
- De acuerdo al Estudio de Estabilización de Taludes de **Geólogos e Ingenieros Sánchez y realizado por Ph.D. Juan Manuel Rodríguez Martínez con No. de Cédula Profesional:433849**, se encontró lo siguiente:
 - El predio se encuentra ubicado en la planicie aluvial correspondiente al cauce del Río Santa Catarina. Los depósitos que conforman la litología del sitio están constituidos por depósitos aluviales recientes conformados por una secuencia sedimentaria de limos arcillosos, con intercalación de materiales granulares en una matriz arcillosa, dichos depósitos descansan de forma discordante sobre las lutitas correspondientes a la Formación Méndez del Cretácico Superior.
 - Tanto el suelo como la roca son materiales naturales que ocurren en gran variedad de formas, esto hace que sus propiedades ingenieriles varíen enormemente de un lugar a otro. El suelo se define en geología como la capa de material suelto sin consolidar entre la superficie y la roca sólida, que se forma por el intemperismo y la desintegración de la propia roca.
 - El sistema de anclaje empleado en un suelo bien cementado y compacto será análogo al emplearlo en una roca suave, ya que en ambos casos el comportamiento mecánico es similar. La longitud del sistema de anclaje activo recomendado para las líneas A, B será de cinco torones de 5/8"φ con una longitud de 25.0m. de los cuales (20.0m) deberán formar parte del bulbo, los 5 metros restantes deberán estar libres para el tensado. La capacidad de carga para cada ancla es de 75 Ton/m², tomando las características del suelo, es recomendable para cada ancla aplicar el 75% (56.25 ton/m²) del diseño real del tensado. La tercera, cuarta y quinta línea serán de 5 torones de 5/8" φ tensadas a (50 Ton/m²) tomando las características del suelo, es recomendable para cada ancla aplicar el 75%(46.87 Ton/m²). La longitud propuesta para las líneas C, D, E será de 20.0m, de los cuales 15.0m. deberán formar parte del bulbo, los 5 restantes deberá estar libres para el tensado. El total de anclas recomendadas es de 924 de las cuales 312 deberán perforarse a 25.0m., 404 a 20.0m. y 204 a 15.00m.
 - El factor de seguridad (Fs) para cada sistema de anclas en el proyecto, fueron las siguientes: Líneas A,B (Fs= 2.78), Líneas C,D (Fs= 2.89) y para la línea E (Fs= 2.93).
 - El factor de seguridad calculado por Bishop simplificado fue: (Fs= 3.46).
 - El total de micropilas recomendadas para la estabilización de los taludes en el proyecto son 607 perforadoras en diámetro de 6" y encamisadas con tubo de acero de 4" con un espesor de ¼". La profundidad de las micropilas será de 25m. El factor de seguridad para este diseño fue de 3.40ton/m².
 - El total de micropilotes de un diámetro de perforación de 12" en dos filas son 610 perforadas en diámetro de 12" y encamisadas con tubo de acero de 10" con un espesor de ¼". La profundidad de diseño es de 25.00m. El factor de seguridad para este diseño fue de 3.88ton/m².
- **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 y 119 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.**

Dado lo anterior, se otorga el presente dictamen Factible, SIEMPRE Y CUANDO cumpla con lo siguiente:

- Se presentó un Estudio de Mecánica de Suelos (Enero de 2018) elaborado por la empresa Design Construcciones, S.A. de C.V., del cual se puede concluir que cuenta con los fundamentos necesarios para garantizar la seguridad de los trabajos constructivos de la estructura y después de concluidos estos, sin embargo, deberá apearse estrictamente a lo mencionado en los estudios, considerando que deberá tener una adecuada supervisión de obra quien garantice que los procedimientos constructivos se realicen adecuadamente.
- De acuerdo al artículo 13 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey, el Estudio de Estabilización de Taludes deberá contener la copia de Cédula Profesional del asesor geotécnico responsable.
- Dado que las anclas superarán el límite de propiedad, invadiendo 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 Ocupación 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 ocupación 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 sólo 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.

L) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio 0191/2018 dentro del dictamen LTA-0000013/2018, de fecha 29-veintinueve de enero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de construcción. -

1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo en general, vialidades (área para el tránsito vehicular), áreas o zonas previo a excavaciones; área previo a realizar demoliciones, materiales y/o residuos almacenados, así como del terreno que no cuente con algún tipo de cubierta, y dejando el suelo expuesto dispersión. Lo anterior mediante el uso de agua no potable, a fin de evitar la dispersión de material por acción del viento y/o tráfico vehicular, incrementando la frecuencia del mismo los días secos (humedad relativa baja), o con viento.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
10. 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.

11. 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.
12. 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.
13. 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.gov.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.
14. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
15. 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

16. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Edificio de Usos Múltiples Puntacero**" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 2674/SPMARN-IA/17).
17. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Edificio de Usos Múltiples Puntacero**".
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.
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 resolutivo ante esta dependencia.
20. 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.
21. Las maniobras de carga y descarga deberán realizarse en un horario de lunes a viernes de 09:00 a 18:00 horas y sábado y domingo de 09:00 a 14:00 horas en área para tal fin dentro de la propiedad y retirado de la colindancia con casas habitación.
22. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
23. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

24. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
25. 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 fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para locales comerciales, cines, oficinas y restaurante) y para zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994) de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para hotel y multifamiliar).

26. 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.
27. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, azoteas, interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

28. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
29. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
30. 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.
31. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
32. 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.

Emissiones al Aire

33. El área de cocina 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 anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
34. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

35. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
36. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
37. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
38. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
39. 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

40. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
41. 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.
42. 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.
43. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
44. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

45. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-503-17 el cual fue resuelto con la reposición de 130-ciento treinta árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
46. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 06-seis 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 329-trescientos veintinueve árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción se repusieron los 329 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal además se pagaron las cuotas de salario mínimo correpondientes (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



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

- 47. 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.
- 48. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

TERCERO: Se hace del conocimiento 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 ellas 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.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 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 CC. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firman los CC. Secretario y Director de Control Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO
SCS/EAM/kama



