

Handwritten initials and date: 8/2/17

1.- 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

CONSIDERANDO

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

- 1. Mediante oficio número SEDUE 3234/2016, de fecha 20-veinte de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó dentro del expediente administrativo L-388/2016, la Licencia de Uso de Suelo para los giros de Multifamiliar y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, para el predio ubicado en la Avenida San Pedro No. 121, Colonia Miravalle, en este Municipio, e identificado con el número de expediente catastral 22-007-003, el cual cuenta con una superficie de terreno de 1,455.86 metros cuadrados.
- 2. Mediante oficio número SEDUE 4058/2017, de fecha 18-dieciocho de Enero del año 2017-dos mil diecisiete, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó dentro del expediente administrativo L-000388-16, la Licencia de Uso de Suelo para los giros de Multifamiliar y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, para el predio ubicado en la Avenida San Pedro No. 121, Colonia Miravalle, en este Municipio, e identificado con el número de expediente catastral 22-007-003, el cual cuenta con una superficie de terreno de 1,455.86 metros cuadrados, en cuanto al lineamiento relativo al coeficiente de utilización del suelo (CUS), debiendo quedar en su lugar el concedido al predio ubicado en Avenida San Pedro 121, Colonia Miravalle de esta Ciudad, identificado bajo el expediente administrativo 22-007-003, el cual cuenta con una superficie de 1455.86 metros cuadrados, mediante determinación de fecha 27 de Enero del año 2003, dentro del expediente administrativo L-026/2003, consistente en un CUS máximo de 3.5.

ANTECEDENTES

---En Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciséis días del mes de Julio del año 2018-dos mil dieciocho.-----
 ---VISTO.- El expediente administrativo No. L-000326-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 07-siete de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, por el C. Guillermo Garza Castañeda, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada "PLATEA DESARROLLOS", S.A. DE C.V., quien acredita su personalidad y existencia legal mediante Escritura Pública Número 253-doscientos cincuenta y tres, de fecha 25-veinticinco de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Galindo García, Notario Público Número 70-setenta, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado con residencia en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; quien es Depositaria del Fideicomiso 851-01376, en donde la sociedad denominada "Banco Regional de Monterrey" S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo financiero es Fiduciaria; constituido para llevar a cabo el Proyecto ubicado en la AVENIDA CALZADA SAN PEDRO S/N, DE LA COLONIA MIRAVALLE, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 22-007-003; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 570-quinientos setenta, de fecha 14-catorce de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Galindo García, Notario Público Número 70-setenta, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado con residencia en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; por la cual solicita la autorización de la LICENCIA DE USO DE SUELO PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y DE LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 1,455.86 metros cuadrados, y una construcción total de obra nueva de 13,669.233 metros cuadrados. Encontrándose los siguientes.

ACUERDO

No. de Oficio: SEDUE 7600/2018 ASUNTO: Expediente Administrativo L-000326-17



XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I y II, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 Fracción II, 6, 9 Fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 Fracción II y III, 13, 14 Fracción II punto 2.3 y III punto 3.9, artículo 15 Fracciones I y II, 16, 18, 19, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 58, 59, 64, 66, 69, 100, 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, VI, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, V, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 Fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 Fracción III, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 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 Fracción 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 encuentran en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO**, en una zona clasificada como **CBI-CORRECTOR DE BAJO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **3.9.4 OFINAS ADMINISTRATIVAS**, se considera como **PERMITIDO**; 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 establezca 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, en cuanto al uso solicitado de **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** es preciso mencionar que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número SEDUE 4058/2017, de fecha 18-dieciocho de Enero del año 2017-dos mil diecisiete, dentro del expediente administrativo **L-000388-16**, el cual fue descrito en el apartado de antecedentes de la presente resolución, el inmueble cuenta con una autorización de Uso de Suelo para tal giro, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en dicho Plan, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO**, en una zona clasificada como **CBI-CORRECTOR DE BAJO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, se considera como **CONDICIONADO**, considerando que el predio en cuestión, ya cuenta con autorización de Uso de Suelo para la función descrita, lo que como consecuencia lógica le generó un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la misma, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala que **"QUINTO:** La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: **"ARTÍCULO TERCERO.** Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento".

IV.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que **"Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: I. Predominancia.** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; II. Contaminación. No deberán sobrepasar

Handwritten signature and initials



VI.- Los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 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 electrónicos, Muebles y línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos y Regalos, 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 Botticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes 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 vidoejuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada); 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, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchaduras, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiropáticos y Fisiatricos y 3.1.14 Sastrierías y Talleres de costura); 3.4.4 Refresquerías, Neveras y Peleterías, 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

V.- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme a dicho Plan, el uso solicitado de LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS es considerado como condicionado y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO, por lo tanto le son aplicables únicamente los Requerimientos II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio No. 1739/2018, dentro del dictamen LTA-000406/2017, de fecha 19-diciembre de junio del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, con oficio número DPTDU/V/018/2018, de fecha 09-nueve de Enero del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, considerando la información y plano de proyecto presentados por el solicitante, señalando además ciertas recomendaciones y obligaciones, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAP-I/R-210/2017, de fecha 30-treinta de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emite medidas de prevención de Riesgo y de Seguridad como "Acción Preventiva" para la "Gestión de Riesgos" en materia de Protección Civil para el proyecto de Construcción (EDIFICIO PARA LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS) a ubicarse en Av. San Pedro No. 121, Col. Miravalle, en el municipio de 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.

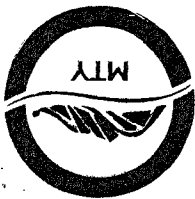
los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinada por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU), Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZI), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

empieño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afanzadoras, 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, y 3.18.10 Centros de educación a distancia.

VII.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 13,623.315 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

Área	Por Construir	Totales	Distribución de áreas
Sótano 07	1,201.300	1,201.300	Estacionamiento techado con capacidad para 22-veintidós cajones, bodegas, elevadores, escaleras y cubo de extracción.
Sótano 06	1,201.300	1,201.300	Estacionamiento techado con capacidad para 29-veintinueve cajones, bodegas, elevadores, escaleras y cubo de extracción.
Sótano 05	1,201.300	1,201.300	Estacionamiento techado con capacidad para 29-veintinueve cajones, bodegas, elevadores, escaleras y cubo de extracción.
Sótano 04	1,201.300	1,201.300	Estacionamiento techado con capacidad para 29-veintinueve cajones, bodegas, elevadores, escaleras y cubo de extracción.
Sótano 03	1,201.300	1,201.300	Estacionamiento techado con capacidad para 29-veintinueve cajones, bodegas, elevadores, escaleras y cubo de extracción.
Sótano 02	1,245.410	1,245.410	Estacionamiento techado con capacidad para 29-veintinueve cajones, bodegas, elevadores, escaleras, cubo de extracción y cisterna.
Sótano 01	1,276.000	1,276.000	Estacionamiento techado con capacidad para 14-catorce cajones, bodegas, elevadores, escaleras, cubo de extracción, cuarto de bombas, concentración de medidores y cuarto de máquinas.
Planta baja	697.360	697.360	Estacionamiento techado para 04-cuatro cajones, área de basura, lobby, elevadores, escaleras, área jardínada, accesos a estacionamientos y 8-ocho locales comerciales (del 1 al 8): local 1 con área de baños, bodega, cocina y terraza sin techar, local 2, 3 y 6 con área de baños, bodega y terraza sin techar, locales 4 y 5 con áreas de baños y bodega, locales 7 y 8 solo área de local.
Nivel 1	656.508	656.508	Lobby, Elevadores, escaleras, baños, Montacargas y 7-setete locales comerciales (del 9 al 15): local 9 con área de bodega, local 10 al 15 con área de baños y bodega.
Nivel 2	607.397	607.397	Lobby, Elevadores, escaleras, montacargas, baños, bodega y 9-nueve locales comerciales (del 16 al 24): local 16 con área de baños y terraza sin techar, locales 17 al 24 con área de baños y bodega.
Nivel 3	596.978	596.978	Lobby, Elevadores, escaleras, montacargas, baños, bodega y 3-tres oficinas administrativas (de la 1 a la 3): oficina 1 con área de archivo, baño y terraza sin techar, oficina 2 con área de bodega y baños y oficina 3 con área de archivo, bodega y baños.
Nivel 4	608.349	608.349	Lobby, Elevadores, escaleras, montacargas, baños, bodega y 3-tres oficinas administrativas (de la 4 a la 6): oficina 4 y 5 con área de bodega y baños, oficina 6 con área de archivo, bodega y baños.
Nivel 5	619.347	619.347	Lobby, Elevadores, escaleras, montacargas, baños, bodega y 3-tres oficinas administrativas (de la 7 a la 9): oficina 7 y 8 con área de bodega y baños, oficina 9 con área de archivo, bodega y baños.
Nivel 6	630.345	630.345	Lobby, Elevadores, escaleras, montacargas, baños, bodega y 3-tres oficinas administrativas (de la 10 a la 12): oficina 10 y 11 con área de bodega y baños, oficina 12 con área de archivo, bodega y baños.
Nivel 7	629.121	629.121	Lobby, Elevadores, escaleras, montacargas, baños, bodega y 1-una oficina administrativas (13): con área de bodegas, baños, archivo y terraza sin techar
AZOTEA	50.000	50.000	Cubo de instalaciones del elevadores, escaleras y montacargas,
Total	13,623.315	13,623.315	

[Handwritten signature]



Handwritten signature/initials

XIII.- La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, emitió oficio No. DIV/ER154/XII/2017, de fecha 11-Once de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, en el cual se informa que se llevó a cabo la revisión del proyecto de señalización y de adecuaciones viales, cumpliendo con las normas marcadas por la Dirección de Ingeniería Vial, por lo que se otorga **visto bueno**, condicionado a cumplir con los requisitos marcados dentro del mismo y del cual el ciudadano cuenta con ejemplar original.

XII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 1739/2018, dentro del dictamen LTA-000406/2017, de fecha 19-diecinueve de Junio del 2018-dos mil dieciocho, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCF-SAP-J/R-210/2017, de fecha 30-treinta de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emite medidas de prevención de Riesgo y de Seguridad como "Acción Preventiva" para la "Gestión de Riesgos" en materia de Protección Civil para el proyecto de Construcción (EDIFICIO PARA LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS) a ubicarse en Av. San Pedro No. 121, Col. Miravalle, en el municipio de 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.

X.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 26-veintiséis de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, se observó que el uso que se da al momento de la inspección es el de estacionamiento. No existe construcción al momento de la visita de inspección.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE		
LOCALS COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS	1 C/20	M2	1,462.60 M2	73 CAJONES	185 CAJONES	SI cumple
OFICINAS ADMINISTRATIVAS	1 C/10	M2	2,327.15 M2	78 CAJONES		
Total = 151 CAJONES						

IX.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado en el considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano San Jerónimo, de acuerdo a lo siguiente:

VIII.- En lo que respecta a los lineamientos urbanísticos, estos le fueron fijados en la autorización descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, aunado a que de acuerdo a la resolución dentro del expediente administrativo L-388/2016, del Ayuntamiento de Monterrey, en la cual señala la nulidad de la resolución dentro del expediente administrativo L-388/2016, únicamente en cuanto al lineamiento relativo al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), debiendo quedar en su lugar el concedido al predio ubicado en Avenida San Pedro 121, Colonia Miravalle de esta Ciudad, identificado bajo el expediente administrativo número 22-007-003, el cual cuenta con una superficie de 1,455.86 metros cuadrados, mediante determinación de fecha 27 de Enero del año 2003, dentro del expediente administrativo L-026/2003, consistente en un CUS máximo de 3.5, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (1,164.69 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.54 (784.27 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.5 (5,095.51 metros cuadrados), y el proyecto presenta 3.50 (5,095.40 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 contabilizarán los estacionamientos subterráneos", por lo tanto, de la construcción total de 13,623.315 metros cuadrados, se descontaron 8,527.91 metros cuadrados que corresponden al estacionamiento subterráneo, resultando los 5,095.40 metros cuadrados citados; **Area Libre** de 0.20 (291.17 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.46 (671.59 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Area Verde) de 0.10 (145.59 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.104 (151.43 metros cuadrados). Número de niveles máximos: 8-ochos niveles, y el proyecto cuenta con 8-ochos niveles, a una altura de entre 3.00 y 3.50 metros en los niveles de sótanos de estacionamiento, 4.00 metros en planta baja y nivel 7 y 3.70 metros en los niveles 1 al 6, incluyendo nivel de azotea; cumpliendo así con 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, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros..."



XIV.- 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, de fecha 26-veintiséis de Junio del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa "SISTEMAS ÓPTIMOS CONSTRUCTIVOS S.A. DE C.V." a través del Ingeniero Jesús González Sáenz, con cédula profesional 350075, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 12-doce de Julio del 2017-dos mil diecisiete anexos al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 19-diecinove de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa "NAFFATE" firmado por el Ingeniero Ulises Miguel Naffate Ruiz, con cédula profesional 1930569, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 29-veintinueve de Agosto del 2017, anexo al mismo.
- Estudio Geológico de fecha 22-veintidós de Abril del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa denominada "GEOS-BMH" GEOECNIA, GEOFISICA, GEOLOGIA Y GEO HIDROLOGIA, firmada por el Ing. Benito Muñoz Hernández, 19136, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de la misma fecha, anexo al mismo.
- Estudio para Estabilización de Taludes, de fecha 29-veintinueve de Junio del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa denominada "GEOS-BMH" GEOECNIA, GEOFISICA, GEOLOGIA Y GEO HIDROLOGIA, firmada por el Ing. Benito Muñoz Hernández, con cédula profesional 19136, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de la misma fecha, anexo al mismo.
- Estudio Hidrológico Superficial, de fecha 26-veintiséis de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa denominada "CONSULTORIA AQUA", y firmada por el Ingeniero Alvaro Lorenzo Vita Garza, con cédula profesional 1942570, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de la misma fecha, anexo al mismo.
- Estudio de Impacto Vial de fecha Marzo del 2017-dos mil diecisiete, realizado por el Ingeniero Pablo Ernesto Aneyba Lopez, con cédula profesional 2014298, quien se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 03-tres de Abril del 2017-dos mil diecisiete, anexo al mismo.
- Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad General, de fecha Junio del 2017-dos mil diecisiete, elaborado por Rosalva Huerta Velasco, con cédula profesional 6738890, quien cuenta con registro como prestador de servicio en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, bajo el número NACI:AT0370000018 y No. de Oficio 1738//SPMARN-IA/16, de fecha 26-veintiséis de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis.

XV.- Acompaña escrito de fecha Julio del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual el Arq. Luis Carlos Garza González, con cédula profesional 460824, se manifiesta como Director Responsable de la Obra del proyecto a realizarse en el predio en cuestión, identificado con el expediente catastral 23-007-003.

XVI.- Acompaña escrito de fecha Julio del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual el Arq. Juan Antonio Salazar Marroquín, con cédula profesional 2996232, se manifiesta como Asesor en Diseño Urbano y Arquitectónico del proyecto a realizarse en el predio en cuestión, identificado con el expediente catastral 23-007-003.

XVII.- 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/115/ABRIL/2018, de fecha 08-ochó de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitió Dictamen 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 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número DPTDU/V/018/2018, de fecha 09-nueve de Enero del 2018-dos mil dieciocho, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Pablo E.

[Handwritten initials]

A) Las obligaciones impuestas que se contengan en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 5 al 5 de 5), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en un lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.

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:

PRIMERO. - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de ADMINISTRATIVAS Y LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS, en el predio identificado con el número de expediente catastral 22-007-003 ubicado en la AVENIDA CALZADA SAN PEDRO S/N, DE LA COLONIA MIRAVALLE, en esta Ciudad, el cual cuenta con una superficie de 1,455.86 metros cuadrados, y una construcción total de obra nueva de 13,669.233 metros cuadrados.

ACUERDA:

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

XIX. - 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 acompañará póliza número 110017187, de fecha 02-dos de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitida por ZURICH COMPANIA DE SEGUROS, S.A, misma que tiene una vigencia desde el día 01-uno de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, hasta el día 31-treinta y uno de Diciembre del 2019-dos mil diecinueve.

XVIII. - En fecha 07-siete de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, se emite alineamiento vial, por parte de esta Secretaría de Desarrollo Urbano, respecto del predio en cuestión, identificado con el número de expediente catastral 22-007-003, en el cual se señala que por la Calzada San Pedro y calle Río Verde, no se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía Pública con la que colinda el predio, sin embargo, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

funcionamiento de todas las obras requeridas por los estudios presentados.

obligaciones y lineamientos considerados en el cuerpo del citado dictamen, con el fin de garantizar la operatividad y buen funcionamiento de las obras pñviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.

• Mediante oficio número DPTDU/G109/2017, de fecha 19-diecinueve de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, emití Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Estudio Geológico y Estudio para Estabilización de Taludes, ambos realizados por la empresa denominada "GEOS-BMH" GEOTECNIA, GEOFISICA, GEOLOGIA Y GEO HIDROLOGIA, firmados por el Ing. Benito Muñoz Hernández, con cédula profesional 191136, y Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 19-diecinueve de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa "GRUPO NAFFATE" firmado por el Ingeniero Ulises Miguel Naffate Ruiz, con cédula profesional 1930569; otorgando el visto bueno a dichos estudios, condicionándolo al cumplimiento de las observaciones, Alvaro Lorenzo Vita Garza, con cédula profesional 1942570, condicionado a garantizar la operatividad y buen funcionamiento de todas las obras pñviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.

• Mediante oficio No. DPTDU/H 115/2017, de fecha 21-veintuno de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, emití Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el Estudio Hidrológico Superficial, de fecha 26-veintiséis de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa denominada "CONSULTORIA AQUA", y firmada por el Ingeniero Alvaro Lorenzo Vita Garza, con cédula profesional 1942570, condicionado a garantizar la operatividad y buen funcionamiento de todas las obras pñviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.

vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

Aneyba Lopez, presentados por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista



C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, 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-03-Tres años." Por lo anterior, al tratarse de una construcción (Obra Nueva) de 13,623.315 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 e 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 demás ordenamientos jurídicos aplicables.
 - b) En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
 - c) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
 - d) Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
 - e) El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
 - f) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3^a, 3b, 4^a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente 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 Reglamento 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, 4^a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
 - h) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue íntegramente 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.
 - 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 íntegramente 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.

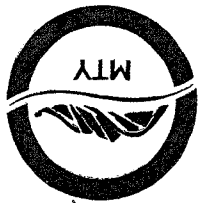


Edy

g) En cuanto a Protección Civil, deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPCE-SAP-I/R-210/2017, de fecha 30- treinta de Agosto del 2017-dos mil dieciséte, 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.

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.
10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
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.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
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.
6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública. 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.
5. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizada por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
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 con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas discapacitadas, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para los giros de **OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el predio en cuestión.
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.
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).
- f) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- 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 profesionalista dará fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . ."; De lo anterior, se deduce, que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).
- 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.



h t o

- 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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la Av. Calzada San Pedro deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la Calle Rio Verde deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- 2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3. Deberán cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- 4. Deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros, conforme a lo indicado en el artículo 37 del Reglamento de Accesibilidad, y cumplir con lo indicado en el artículo 38 del mencionado reglamento.
- 5. 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.

I) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/018/2018, de fecha 09-nueve de Enero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo 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 contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/115/ABRIL/2018, de fecha 08-ocho de Mayo 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:

8029

adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

J) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 1739/2018, dentro del dictamen LTA-000406/2017, de fecha 19-diciembre de junio del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología

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.

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.

1. Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en los planos de la propuesta vial autorizados SSPVM, de fecha 11 de Diciembre del 2017, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos:

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 DVI/ER154/XII/2017, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial de la DGI de la SSPVM, de fecha 11 de Diciembre del 2017, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos:

15. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

14. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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.

12. El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones colindantes a una rampa.

11. Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros.

10. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al exterior del predio.

9. El proyecto propone un acceso vehicular hacia la calle Río Verde, el cual se propone exclusivo para el uso de oficinas. El desarrollador deberá contar con un control adecuado de accesos que permita la entrada y salida vehicular para los usuarios de las oficinas, evitando el acceso vehicular a través de esta vialidad a los usuarios de los Locales. El desarrollo deberá contar con el señalamiento correspondiente, y garantizar que la ubicación del control de accesos no genere filas vehiculares al exterior del predio.

8. El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros dado que se propone de doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

7. Los accesos vehiculares a la zona de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes a los accesos que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionamiento de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de tránsito y vialidad del Municipio de Monterrey.

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.

ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, pendiente para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

ARTÍCULO 65. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al exterior del predio.

ARTÍCULO 66. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al exterior del predio.

ARTÍCULO 67. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al exterior del predio.

ARTÍCULO 68. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al exterior del predio.

ARTÍCULO 69. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al exterior del predio.

ARTÍCULO 70. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al exterior del predio.

ARTÍCULO 71. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al exterior del predio.

ARTÍCULO 72. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al exterior del predio.

ARTÍCULO 73. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al exterior del predio.

ARTÍCULO 74. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al exterior del predio.



013346

8029

adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

J) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 1739/2018, dentro del dictamen LTA-000406/2017, de fecha 19-diciembre de junio del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología

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.

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.

1. Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en los planos de la propuesta vial autorizados SSPVM, de fecha 11 de Diciembre del 2017, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos:

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 DVI/ER154/XII/2017, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial de la DGI de la SSPVM, de fecha 11 de Diciembre del 2017, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos:

15. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

14. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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.

12. El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones colindantes a una rampa.

11. Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros.

10. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al exterior del predio.

9. El proyecto propone un acceso vehicular hacia la calle Río Verde, el cual se propone exclusivo para el uso de oficinas. El desarrollador deberá contar con un control adecuado de accesos que permita la entrada y salida vehicular para los usuarios de las oficinas, evitando el acceso vehicular a través de esta vialidad a los usuarios de los Locales. El desarrollo deberá contar con el señalamiento correspondiente, y garantizar que la ubicación del control de accesos no genere filas vehiculares al exterior del predio.

8. El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros dado que se propone de doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

7. Los accesos vehiculares a la zona de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes a los accesos que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionamiento de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de tránsito y vialidad del Municipio de Monterrey.

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.

ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, pendiente para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

ARTÍCULO 65. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al exterior del predio.

ARTÍCULO 66. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al exterior del predio.

ARTÍCULO 67. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al exterior del predio.

ARTÍCULO 68. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al exterior del predio.

ARTÍCULO 69. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al exterior del predio.

ARTÍCULO 70. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al exterior del predio.

ARTÍCULO 71. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al exterior del predio.

ARTÍCULO 72. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al exterior del predio.

ARTÍCULO 73. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al exterior del predio.

ARTÍCULO 74. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al exterior del predio.

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. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.

11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.mt.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. -

15. Cuenta con ingreso del Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, por lo que una vez obtenido su resolutorio, deberá entregar copia ante esta dependencia.
16. 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.
17. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
18. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

**Aspecto Ambiental
Ruido y/o Vibraciones**

h p f

Handwritten initials or signature.

19. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

20. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a zonas habitacionales, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aisladas acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).

21. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

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

Contaminación del Suelo

23. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

24. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

25. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

26. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

27. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

28. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Emisiones al Aire

29. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

30. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

31. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

32. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieran ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

33. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

34. 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.

35. 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.

36. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

37. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

38. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-221-18 el cual fue resuelto con la reposición de 23-veintitrés árboles en un área de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.

39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos 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, Ordenamientos Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 94-noventa y cuatro árboles), y debido a que los 187 cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 94 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de



40. 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.

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

K) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G109/2017, de fecha 19-diciembre de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información, documentos y estudios presentados por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

Con base en los planos y los Estudios presentados se encontró lo siguiente:
El proyecto consiste en la construcción de un edificio de 15 niveles incluyendo Planta Baja, 7 niveles de estacionamiento y 7 niveles de sótano, de acuerdo al plano arquitectónico presentado.
Para la construcción de los sótanos, se contemplan cortes en el terreno natural de hasta 23.56m. de altura máxima de acuerdo al corte transversal.
De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos de GRUPO NAFATE, CONTROL DE CALIDAD y realizado por el Ing. Ulises Miguel Nafate Cruz con No. de Cédula Profesional: 190563, se encontró lo siguiente:

• Se realizaron 3 sondeos de exploración hasta una profundidad de 50.00m.
• La estratigrafía del sitio se compone de materiales propios del lugar, son principalmente, depósitos aluviales que fueron colocados en el sitio por la fuerza de arrastre y transporte que provocan las corrientes superficiales del Río Santa Catarina antes de su rectificación y urbanización, los materiales que componen dichos depósitos son primordialmente gravas y boleos de canto rodado, arenas y arcillas finas, limos y arcillas limosas, dispuestos en estado que va desde parcialmente suelto a altamente consolidado y en presencia de humedad natural.
• La presencia del nivel freático se detectó a una profundidad de 25.00m.
• Se obtuvieron valores de hasta más de 60 golpes en la prueba de penetración estándar.

• Se recomienda una cimentación a base de losa de cimentación y cimiento profundo; la losa de cimentación deberá desplantarse a una profundidad mínima de 12.00m. a partir del nivel superficial del terreno al momento de realizar el estudio (carpeta asfáltica), diseñando la cimentación con una Capacidad de carga admisible de 2.20kg/cm², considerando un factor de seguridad de 3.00 de acuerdo a la teoría del Dr. Karl Von Terzaghi. El cimiento profundo a base de pilas coladas en el lugar/deberán estar desplantadas a una profundidad mínima de 24.00m. con una longitud efectiva de 13.00m. en donde las pilas trabajarán por punta y fricción; el diámetro mínimo de la pila será de 0.60m. diseñadas con una capacidad de carga admisible de 125 ton/pila.
• Estabilizar el corte mediante la colocación de anclas y concreto armado, utilizando el método de muros deslizantes anclados, bajo ninguna circunstancia se podrá considerar la colocación de anclas simples con el concreto lanzado, esto, debido a la baja resistencia del suelo, motivo por el cual se requiere la distribución uniforme de las presiones generadas.
• Se deberá considerar la utilización de bermas mientras se cuente o se disponga con el espacio suficiente para su colocación.

• La utilización de muros de Milán troquelados serán apropiados para trabajar en cantiliver, esto, mientras se desarrollan los procesos de construcción de los sótanos o colocación de anclas.
De acuerdo al Estudio Geológico y Estabilidad de Taludes de GEOS-BMH y realizado por el Ing. Benito Muñoz Hernández con No. de Cédula Profesional: 191136, se encontró lo siguiente:

• El terreno estudiado se encuentra en la cuenca hidrográfica del Río Santa Catarina; particularmente en la subcuenca comprendida entre el extremo Oriente del Cerro de las Mitras y la ladera Norte de la Sierra Madre Oriental, cuya área de captación la integra el valle formado por ambos relieves.
• El área de estudio se encuentra en zona limitrofe de la región fisiográfica denominada Provincia de la Sierra Madre Oriental, caracterizada por altas y escarpadas montañas constituidas por sedimentos marinos mesozoicos intensamente plegados por los esfuerzos tectónicos de la Orogenia Laramide. En esta región la Sierra Madre Oriental cambia su rumbo, formando una amplia curva, de una dirección SSE-NNW a un E-W casi franco denominada Curvatura de Monterrey.

Handwritten initials/signature



- Las unidades estratigráficas que tienen relación con la geología del predio estudiado son las siguientes formaciones:
 - Formación Agua Nueva: La litología que presenta es una secuencia de estratos gruesos de margas y lutita con lentes de carbón y nódulos de hematita e inclinación hacia el Suroeste y Noreste en los extremos sur y Norte de la calle "De Arriba" de la colonia Jardines del Cerro.
 - Formación San Felipe: el afloramiento cercano al sitio conocido como la Diana, las capas se observan inclinadas y falladas. Se observó un bloque de roca lutita expuesto en el lecho del río, adyacente a la Av. Morones Prieto, los planos presentes en la roca son fractura y foliación, la última con rumbo NW 57° SE e inclinación de 67° al SW.
 - Formación Méndez: esta constituida por lutita gruesa a masiva, intercaladas con margas de estratos delgados y mediano espesor. Se encontró lutita en el fondo de la excavación realizada para la introducción de ductos en el lecho del río, cercano al Bulevar Antonio Rodríguez, profundidad de su contacto superior 4.0m.
 - Aluvión: esta constituida por depósitos heterogéneos de fragmentos redondeados de roca que tienen una amplia variedad de tamaños (boleo, grava, arena, limo y arcilla) y distribución irregular, tanto en el sentido horizontal como a profundidad. Los materiales de aluvión se encuentran expuestos en el cauce y márgenes del río Santa Catarina donde los depósitos de boleo, grava, limo y arcilla en estado suelto cubren las capas de conglomerado.
- La presencia del nivel freático en los materiales pétreos puede ser relevante para la construcción, ya que, de existir esta condición en el terreno, será necesario realizar medidas de remediación para evitar alterar las condiciones de los materiales pétreos y su afectación en la construcción proyectada.
- Actualmente en el terreno no se encuentra construcciones, ni excavaciones y las pendientes y desniveles prácticamente son bajos o nulos.
- La profundidad proyectada de la excavación es de 25.5m, referida a la calzada San Pedro, el espesor del aluvión es de 47.0m, por lo tanto, serán los materiales excavados.
- Es probable que se construya un muro de contención perimetral en los niveles subterráneos.
- La zona del estudio está catalogada como zona sísmica o sísmos raros o desconocidos, sin embargo, se tiene referencia de sísmos del orden de 4 grados en escala Richter, esta condición podría considerarse en los criterios para el diseño de las estructuras del edificio.
- La roca estable y con suficiente capacidad de soporte se encuentra a una mayor profundidad del nivel de la excavación, por lo tanto, deberá considerarse esta condición para determinar el tipo de cimentación.
- Taludes Unico: se calculó considerando una altura máxima de 22.0m, ángulo de inclinación 90° (vertical), y sobrecarga de 3 ton/m², sin nivel freático, factor sísmico de 0.1g y superficie de falla circular desarrollada en las diferentes capas de suelos.
- En las condiciones naturales, sin anclas ni sobrecargas, el talud es estable debido a que el factor de seguridad es F.S= 1.22.
- Bajo la acción de las sobrecargas y considerando efecto sísmico de 10%g, el FS es de 1.02.
- El talud anclado con un sistema de 9 líneas horizontales de anclas con tensión de 30ton en las tres líneas superiores separadas verticalmente a 2.0m y de 50 ton en los 6 restantes con separación vertical de 2.5m, todas ellas separadas horizontalmente 3.0 m, el talud es estable debido a que el factor de seguridad (FS) mínimo es de 1.50.
- Se considera que el sistema de anclas y concreto lanzado serán de carácter provisional o temporal y que la obra de contención definitiva o permanente serán muros de concreto reforzado a construirse en una etapa inmediata posterior a las anclas.
- Se considera que no habrá infiltración que pueda saturar los materiales de arcilla en la parte superior de los taludes por lo que es necesario controlar las posibles fuentes tales como agua pluvial y su escurrimiento superficial, riego de jardines en la zona aledaña al área de excavación y las posibles fugas en tuberías de agua potable o drenaje para evitar la reducción de los valores de cohesión de los materiales limo arcilloso someros.
- Los taludes analizados al ser estabilizados con anclas de capacidad de tensión y separaciones vertical y horizontal son seguros bajo las condiciones especificadas.
- Los taludes se recubrirán con concreto lanzado de $f_c=200\text{kg/cm}^2$, espesor 8cm, y refuerzo de doble malla electro soldada de acero 66-66 o equivalente.
- Las anclas se construirán utilizando cables de presfuerzo marca de acero con diámetro de 0.600" o equivalente en diámetro 5/8", inyectadas con mortero compuesto de cemento-agua-arena cribada de $f_c=200\text{kg/cm}^2$.



DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

- Artículo 52. ➤ En excavaciones al límite de propiedad, o colindancia, en donde exista construcción del vecino, se deberán tomar precauciones debidas tales como: Apuntalamiento, tabla-estacado, excavación por tramos y vaciado de los mismos en secciones o cualquier otro medio que garantice que la construcción colindante no sufra deterioro alguno.
- Las construcciones en colindancia con otros predios, deberán de protegerse por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura y otros materiales.
- Artículo 53. ➤ Los proyectos de construcción deberán desarrollarse en forma escalonada respetando el desnivel de sus propios predios, para evitar riesgos mayores que ocasionan los deslizamientos naturales, quedando prohibido realizar excavaciones que pongan en peligro la estabilidad de muros separadores o edificaciones adyacentes.
- Para evitar riesgos con los muros de contención, se podrán habilitar plataformas de jardín de concreto reforzado y así eliminar el relleno.
- Artículo 54. ➤ Los muros de contención o retanca que se realicen para retener las aguas y los objetos que arrastre, deberán construirse de manera que no aumente el riesgo natural de deslave del relleno y su acumulación hidráulica, construyendo dicho muro bajo estrictas normas de ingeniería que garanticen la estabilidad del mismo.
- Artículo 55. ➤ En los casos en que haya que hacer un muro de contención, se le deberán dejar vertederos de demasia, y respiraderos suficientes para evitar la acumulación de presión hidrostática. El paso del agua hacia el predio inferior no deberá evitarse y si ocasiona daños deberán ser exigidos mediante las acciones legales correspondientes.
- Artículo 56. ➤ Los cortes deberán ser protegidos con un muro de contención que soporte el empuje del terreno en la misma área de corte, en la inteligencia que lo hará bajo su propio riesgo y responsabilidad, por los daños que pueda ocasionar al predio o edificación del lote superior.
- Artículo 57. ➤ Las alturas de los muros de contención no deberán exceder de 3.50m.
- Artículo 59. ➤ Toda construcción se soportará en cimentación calculada por un asesor en seguridad estructural, debiendo protegerse el suelo de soporte contra intemperismo, socavación, arrastre por flujo de agua, falla por capacidad de carga o asentamientos diferenciales.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras sin causar daños a la cimentación, a la superestructura e instalaciones, ni a elementos no estructurales y acabados, construcciones contiguas o infraestructura. El interesado deberá incluir las medidas de seguridad correspondientes para evitar daños a terceros.
- Artículo 87. ➤ En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desague que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azoven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje.
- Artículo 116. ➤ Para realizar la excavación en donde haya nivel freático, se podrán usar pozos de bombeo con objeto de reducir las filtraciones y mejorar la estabilidad. Sin embargo, la duración del bombeo deberá ser tan corta como sea posible y se tomarán las precauciones necesarias para que sus efectos queden prácticamente circunscritos al área de trabajo.
- En este caso, para la evaluación de los estados límite de servicio a considerar en el diseño de la excavación, se tomarán en cuenta los movimientos del terreno debidos al bombeo.

[Handwritten signature]

Handwritten initials/signature



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 ocasionen 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 apeguen 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.

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

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

- 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.
- 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:
- 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.
- 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.

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

En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 115/2017, de fecha 21-veintuno de Septiembre 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:

- 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.



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 presentes en el estudio hidrológico - hidráulico.

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

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

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

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO
SOS / ABBG / mica