

### ACUERDO ADMINISTRATIVO

- - En Monterrey, Nuevo León, a los 31-treinta y uno de octubre del año 2017-dos mil diecisiete.-----  
-**VISTO.**- El expediente administrativo No. **L-000009-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 10-diez de Enero del año 2017-dos mil diecisiete, por el **C. CESAR ALBERTO GARZA GUTIERREZ** en su carácter de apoderado de la sociedad denominada **"REGIO URBE" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, quien acredita su personalidad y su existencia legal mediante Escritura Número 55,701-cincuenta y cinco mil setecientos uno de fecha 22-veintidos de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 96-noventa y seis, con ejercicio en el municipio de Monterrey, Nuevo León; en su carácter de propietaria de los inmuebles ubicados en la calle **CAMINO DE LAS AGUILAS S/N, EN EL FRACCIONAMIENTO SAN JEMO, CUARTO SECTOR (PANORAMA)** de esta ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **44-198-002, 44-198-003, 44-198-004, 44-198-005 y 44-198-006**; acompañando copia de la Escritura Pública Número 790-setecientos noventa, de fecha 21-veintiuno de Julio del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Galindo García, Titular de la Notaria Publica Número 70-setenta, con residencia en el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León y con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION** (obra nueva) y de **USO DE EDIFICACION** para **VIVIENDA MULTIFAMILIAR** (28-veintiocho viviendas tipo departamento), en los predios antes citados, los cuales tienen una superficie de 504.00 metros cuadrados(lote 002), 504.00 metros cuadrados(lote 003), 504.00 metros cuadrados(lote 004), 432.00 metros cuadrados (lote 005) y 432.00 metros cuadrados (lote 006), conformando una superficie total de **2,376.00 metros cuadrados, y 7,670.24 metros cuadrados, por construir.**

### ANTECEDENTES

La Dirección de Tramitación de Permisos, adscrita a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante plano con expediente número 985/82, de fecha 29-veintinueve de Noviembre de 1982-mil novecientos ochenta y dos, aprobó el anteproyecto del Cuarto Sector Panorama del Fraccionamiento San Jemo, donde claramente en dicho plano se indicó una densidad Alta a un área de 14,937.50 m2. Así mismo se anexa copia de Dictamen con número de expediente 1300/86 de fecha 23 de junio de 1986, emitido por la Dirección de Planificación y Permisos, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el que considerando el antecedente anteriormente descrito, la Dirección de Tramitación de Permisos aprobó la autorización de ventas del mencionado Fraccionamiento, quedando aprobada la manzana No. 198 para Vivienda de Alta Densidad, debiendo respetar una densidad de 80.00 m2 por unidad de vivienda departamental, según se desprende del oficio No. 617/85, que contiene el acuerdo de fecha 25 de abril del año 1985-mil novecientos ochenta y cinco. Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

### CONSIDERANDOS

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 191 fracciones III y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción I y último párrafo, 228

006726

ORIGINAL SEDE MONTERREY

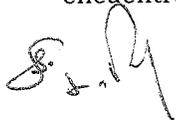


Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 59, 73, 139, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracción II, 5 fracciones I a XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 26 fracción II, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Que de acuerdo a la aprobación emitida por la Dirección de Tramitación de Permisos, adscrita a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante plano con expediente número 985/82, de fecha 29-veintinueve de Noviembre de 1982-mil novecientos ochenta y dos, en relación al anteproyecto del Cuarto Sector (Panorama) del Fraccionamiento San Jemo, donde en dicho plano se indicó una Densidad Alta a un área de 14,937.50 m<sup>2</sup>, que corresponde a la manzana No. 198, y en la que se señala que deberá de respetar una densidad de 80.00 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda departamental, la cual se describe en el Dictamen que se menciona en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuentan los predios que nos ocupan, lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la aprobación descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala *"QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación"*, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero Transitorio, que establece: *"ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento"*, resultando entonces, que los predios que nos ocupan cuenta con el uso de suelo para la función pretendida de Vivienda Multifamiliar, con una densidad de 80.00 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda departamental; ahora bien de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los predios en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO.**

III.- En cuanto a la densidad de 80.00 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda departamental, establecida en la citada aprobación, es importante señalar que, de acuerdo a la superficie total de los predios en cuestión, que es a razón de 2376.00 metros cuadrados, resultan viables las 28-veintiocho viviendas tipo departamento que se solicitan, sin embargo no deberá incrementar el número de viviendas aquí señaladas, toda vez que es el máximo permisible, de acuerdo a la densidad habitacional anteriormente descrita.

IV.- Que de acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 28-veintiocho de marzo del 2017-dos mil diecisiete, a los predios que nos ocupan, se observó que se encuentran baldíos.



V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 7670.24 metros cuadrados, conforme al siguiente desglose de áreas:

	m2 por construir	m2 totales	Desglose de áreas
sótano 2	812.12	812.12	Terraza, alberca, jardín, área social, (gimnasio, sala de juegos) escaleras y elevadores.
sótano 1	1,310.64	1,310.64	Estacionamiento techado para 29- cajones, 34-bodegas, 4-almacenes, escaleras, elevador y 2 cisternas.
p. baja	1,409.56	1,409.56	Estacionamiento para 35- cajones, 22-bodegas, oficinas, baños, contenedores de basura, escaleras y elevadores.
nivel 1	573.18	573.18	<b>Departamentos 1, 2, 3, 4</b> (área de sala, comedor, cocina, 2-dos recamaras, baños, closet, lavandería), escaleras, elevadores y terrazas.
nivel 2	573.18	573.18	<b>Departamentos 5, 6, 7, 8</b> (área de sala, comedor, cocina, 2-dos recamaras, baños, closet, lavandería), escaleras, elevadores y terrazas.
NIVEL 3	573.18	573.18	<b>Departamentos 9, 10, 11, 12</b> (área de sala, comedor, cocina, 2-dos recamaras, baños, closet, lavandería), escaleras, elevadores y terrazas.
NIVEL 4	573.18	573.18	<b>Departamentos 13, 14, 15, 16</b> (área de sala, comedor, cocina, 2-dos recamaras, baños, closet, lavandería), escaleras, elevadores y terrazas.
NIVEL 5	573.18	573.18	<b>Departamentos 17, 18, 19, 20</b> (área de sala, comedor, cocina, 2-dos recamaras, baños, closet, lavandería), escaleras, elevadores y terrazas.
NIVEL 6	573.18	573.18	<b>Departamentos 21, 22, 23, 24</b> (área de sala, comedor, cocina, 2-dos recamaras, baños, closet, lavandería), escaleras y elevador
NIVEL 7	573.18	573.18	<b>Departamentos 25, 26, 27, 28</b> (área de sala, comedor, cocina, 2-dos recamaras, baños, closet, lavandería), escaleras y elevador
NIVEL 8	125.66	125.66	azotea, terraza semi-techada, escaleras y elevadores
<b>Total</b>	<b>7670.24</b>	<b>7670.24</b>	<b>MULTIFAMILIAR CON 28- DEPARTAMENTOS Y 64-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO</b>

VI.- Que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla 2-dos Tipos Densidad Alta, los cuales se determinan con las letras H e I, y estas a su vez se clasifican en 3-tres zonas de densidad, que corresponden a D10 con 105 viviendas por hectárea, D11 con 120 viviendas por hectárea y D12 con 150 viviendas por hectárea, por lo que al considerar la densidad establecida en el antecedente de aprobación en estudio, la que se equipara a la misma, es la clasificada por dicho Plan como D11 con 120 viviendas por hectárea, que equivale a 83.33 metros cuadrados por unidad de vivienda, en ese orden de ideas, son aplicables los lineamientos urbanísticos para dicha zona (D11), los cuales cumplen de acuerdo a la superficie total de los cinco predios (002,003,004,005 y 006) de 2,376.00 metros cuadrados, de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (1,782.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.59 (1,409.56 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **5.00 veces** (11,880.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 3.23 (7,670.24 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (356.40 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.32 (752.20 metros cuadrados); y **Área Libre**

de 0.25 (594.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.41 (966.44 metros cuadrados).

Por otra parte, cumple con lo dispuesto en el artículo 36 segundo párrafo del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, ya que señala que el número de niveles máximo permitido es de 12 y de acuerdo a lo establecido por el artículo 39 del citado Reglamento la altura de la edificación se medirá del punto más alto del terreno, hasta la parte superior de la losa, por lo que de esta manera se contabilizan 10-diez niveles, en el proyecto presentado; así mismo, cumple con la altura máxima permitida para cada nivel, que es de 4.00 metros, ya que el proyecto presenta una altura de 3.40 metros, cumpliendo con este concepto.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto de edificación solicitado cumple, ya que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano San Jerónimo, se requiere para el uso de Vivienda Multifamiliar, de 2.3 cajones por vivienda, donde conforme al proyecto presentado, este cuenta con 28-veintiocho viviendas, resultando el requerimiento de 64-sesenta y cuatro cajones; los cuales resuelve con 64-sesenta y cuatro cajones dentro del predio, según se advierte del plano de proyecto presentado.

VIII.- La Dirección de Ecología, emitió oficio N° 3355/2017 dentro del dictamen LTA-000006/2017, de fecha 06-seis de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades de la Vivienda Multifamiliar, sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

IX.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 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 24 de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, realizado por el Ingeniero Mario Martínez Chávez, con cédula profesional 1721529, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 24 de mayo del 2017-dos mil diecisiete anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 27 de octubre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V., firmada por la Ingeniero José Ignacio Rincón López, con cédula profesional 345343.
- Estudio Geológico y Estabilidad de Taludes de fecha 22 de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por ESTUDIOS GEOLOGICOS, firmado por el Ingeniero Juan Enrique Valdés Vigil, con cédula profesional 8460104, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio Hidrológico de fecha de 01 de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "P.I.H.S." Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial, firmado por el Ingeniero Ricardo Vázquez Esparza, con cédula profesional 1886060, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.



- Estudio de Impacto Vial elaborado por PM & ASOCIADOS INGENIERIA VIAL de fecha Septiembre del 2016 - dos mil dieciséis, firmado por el M.C. Ingeniero Gabriel Ponce Elizondo, con cedula Profesional N° 2882303.

X.- En base en al artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los diversos documentos y estudios anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

- Mediante oficio número DPTDU/V/134/2017 de fecha 09 de Febrero del 2017, emitió **Dictamen Técnico Vial y Alineamiento Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (planos y estudio de Impacto vial firmado por el Ing. Gabriel Ponce Elizondo, con cedula profesional número 2882303.
- Mediante oficio número DPT/E/205/JUNIO/2017 de fecha 10 de Junio del 2017, emitió **Dictamen Técnico Estructural** el cual fue realizado conforme a plano y Memoria de Calculo realizada por el Ing. Mario Martínez Chávez con cedula profesional número 1721529 como Asesor en seguridad Estructural, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra y Asesor en seguridad estructural.
- Mediante oficio número DPTDU/H 054/2017 de fecha 22 de Mayo del 2017, emitió **Dictamen Técnico Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico realizado por "PIHHS Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial" a través del Ing. Ricardo Vázquez Esparza (cedula 1886060), con fecha de 01 de Septiembre del 2016.
- Mediante oficio número DPTDU/G076/2017 de fecha 01 de Agosto del 2017, emitió **Dictamen Técnico Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V., a través del Ing. José Ignacio Rincón López, con número de cedula profesional 345343 y el Estudio Geológico y Estabilidad de Taludes elaborado por ESTUDIOS GEOLOGICOS, firmado por el Ing. Juan Enrique Valdés Vigil, con número de cedula profesional 8460104.

XI.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 26 de Enero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto de los predios ubicados en las Calles Camino de las Gaviotas y Camino de las Águilas sin número, en el Fraccionamiento San Jemo, del Cuarto Sector e identificados con los números de expedientes catastrales 44-198-002, 44-198-003, 44-198-004, 44-198-005 y 44-198-006, en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colindan los citados predios, sin embargo es importante señalar que deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XII.- El solicitante acompaña Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materias Peligrosas del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 16-dieciseis de Noviembre del 2016, en relación al proyecto de construcción del predio que nos ocupa y en el cual se determina que deben seguir las recomendaciones contenidas en el reporte *I16-670*; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa

dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**XIII.-** El interesado acompaña escrito de fecha 05-cinco de Septiembre del año 2017-dos mil diecisiete, dirigido a esta Secretaría, mediante el cual se comprometen a contratar un Seguro de Responsabilidad Civil contra Terceros, para la Licencia de Uso de Edificación y Construcción (obra nueva) de Multifamiliar, en relación a los predios ubicados en las Calles Camino de las Águilas sin número, en el Fraccionamiento San Jemo, del Cuarto Sector e identificados con los números de expedientes catastrales 44-198-002, 44-198-003, 44-198-004, 44-198-005 y 44-198-006, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. Lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 20 penúltimo párrafo, de la Reforma por Modificación, adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

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

#### ACUERDA

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION** (obra nueva) y de **USO DE EDIFICACION** para **VIVIENDA MULTIFAMILIAR** (28 veintiocho viviendas tipo departamento), para los predios ubicados en la Calle Camino de las Águilas sin número, en el Fraccionamiento San Jemo, del Cuarto Sector e identificados con los números de expedientes catastrales **44-198-002, 44-198-003, 44-198-004, 44-198-005 y 44-198-006**, los cuales tienen una superficie de 504.00 metros cuadrados (lote 002), 504.00 metros cuadrados (lote 003), 504.00 metros cuadrados (lote 004), 432.00 metros cuadrados (lote 005) y 432.00 metros cuadrados (lote 006), conformando una superficie total de 2,376.00 metros cuadrados, y 7,670.24 metros cuadrados, por construir.

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

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Plano (1 de 3 al 3 de 3), la cual debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la

*[Handwritten signature]*

*siguiente clasificación: ...III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años..."; y por lo que al tratarse la presente de una construcción de 7,670.24 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS que iniciarán a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.*

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

1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 en días hábiles.
3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera 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, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
  13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
  14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  15. 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.
  16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
  17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de éstos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
  18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, 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 17:00 horas.
  19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
  20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
  21. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
  22. 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, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
  23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
  24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
  25. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

S. P.

26. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.
- F. **Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . ". De lo anterior, se deduce, que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar y obtener ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).**
- G. **Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**
- Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
  - 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.
  - Deberá de respetar el uso de edificación para **MULTIFAMILIAR (28-VEINTIOCHO -UNIDADES HABITACIONALES TIPO DEPARTAMENTO)**, en el predio en cuestión.
  - Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
  - Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
  - 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.
  - Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  - Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 64-sesenta y cuatro cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 64-sesenta y cuatro cajones.**
  - 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.
  - Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
  - 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.

m) 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.

H) **En cuanto a materia de seguridad deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materias Peligrosas del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., en el reporte I16-670, de fecha 16 de Noviembre del 2016, el cual fue obtenido a petición de la parte del solicitante; el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

I) **Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio N° DPT/E/205/JUNIO/2017 de fecha 10-diez de Junio del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo, mecánica de suelos y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

J) **En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio N° DPTDU/V/134/2017, de fecha 09-nueve de febrero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por Dirección de proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo al plano del proyecto, así como los documentos y demás información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:**

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

a) Para la calle Camino a las Águilas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

- b) Para la calle Camino a las Gaviotas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
3. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
4. El proyecto deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003, y deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey, vigente.
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 ocupados exclusivamente por vehículos. Cada cajón deberá ser señalizado indicando a que departamento está asignado.
6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
7. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
8. Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los estacionamientos deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros dado que se proponen de doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

9. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Así mismo y de acuerdo al mismo Artículo 65, los pasillos de doble sentido de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros.
10. Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15% debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
11. Deberá cumplir con el Artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, contemplando una transición del 6% en las rampas de acceso a los estacionamientos.

ARTICULO 59. Para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante rampas vehiculares con la vía pública, se deberá considerar una transición con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60-tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial.

12. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de acceso y en las rampas vehiculares.

13. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de la rampa, como en los estacionamientos ubicados en el sótano, Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
  14. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
  15. El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
  16. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.
  17. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación y habilitación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
- K) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 3355/2017 dentro del expediente, LTA-000006/2017, de fecha 06-seis de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:**

**Durante la etapa de construcción. -**

1. El horario de las actividades de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.

11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
13. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

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

##### **Generales**

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

##### **Aspecto Ambiental**

##### **Ruido y/o Vibraciones**

18. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
19. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 55 dB (A) de las 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas.
20. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
21. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

##### **Contaminación del Suelo**

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

natural.

23. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
24. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
25. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
26. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
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.

#### **Contaminación del Agua**

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

#### **Manejo de Residuos Sólidos**

32. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
33. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
34. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
35. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
36. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

37. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-532-17 el cual está pendiente la reposición de 46-cuarenta y seis árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
38. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 15-quince árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 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 32-treinta y dos árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repusieron al vivero municipal, además se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### **Imagen Urbana**



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

**L) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G076/2017, de fecha 01 de agosto 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 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 11 niveles incluyendo Planta Baja, 8 niveles y 2 niveles de sótano, de acuerdo al plano arquitectónico.
- Para la nivelación del terreno y alojamiento de la estructura se contemplan cortes y rellenos en el terreno natural de hasta 3.00m.de altura máxima.
- De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos de **GEOTECNIA E INGENIERÍA DE MONTERREY, S.A DE C.V y realizado por el Ing. José Ignacio Rincón López con No. de Cédula Profesional: 345343**, se encontró lo siguiente:
  - Se realizaron 3 sondeos a 7.60m. de profundidad y se obtuvo la estratigrafía general siguiente:
  - En el anticlinal que conforma el cerro se detectan hacia el exterior, capas (estratos) conaciano - santonienses de edad más recientes, pertenecientes a la Formación San Felipe. Hacia el interior del plegamiento (en su núcleo) se encuentran capas del turoniano de edad más antigua, pertenecientes a la Formación Agua Nueva. Ambas formaciones pertenecientes al Subsistema Cretácico Superior y origen sedimentario marino. En el talud del cerro aflora la roca arcillosa sedimentaria muy alterada e intemperizada prácticamente con calidad de suelo con capas de arcilla amarillenta y lentes de calcita y limolita, los cuales se detectaron hasta la profundidad máxima explorada en donde tenemos porcentajes de recuperación de 53 a 100% e índice de calidad de la roca que varía entre 0 y 53% conforme se incrementa la profundidad la roca es más sana de color original gris oscuro y de la formación Agua Nueva intensamente lajeada.
  - En las zonas donde el índice de calidad de la roca es 0 este material debe considerarse como suelo y en base a esto revisar las superficies de falla y la capacidad de carga admisible de estos materiales es baja de 2.0 a 3.0kg/cm<sup>2</sup> dependiendo de la ubicación del edificio y confinamiento del suelo.
  - En donde el índice de calidad de la roca es mayor de 30 la capacidad de carga admisible puede variar de 4.0 a 6.0 kg/cm<sup>2</sup>. Pero también deben revisarse las condiciones geológicas del sitio.
  - Las pilas se apoyarán en el estrato de roca penetrando mínimo 1.0m. en el estrato de lutita gris oscura desplantándose a 8.0m. de profundidad.
  - El diámetro mínimo de las pilas será de 0.60m., utilizando una capacidad de carga admisible máxima de 835 ton/pila.
  - La estabilidad de los cortes depende de los planos de estructuración y fracturamiento de la roca de la altura de los cortes por efectuar cargas actuantes en donde por lo general para alturas mayores de 3.0m. en algunas zonas será necesario estabilizar los cortes mediante anclaje.
  - Los tipos de roca existentes en el área son susceptibles de intemperizarse rápidamente contra el intemperismo con malla y concreto lanzado o con muros de concreto armado.
- Con base en el Estudio Geológico y Estabilidad de Taludes realizado por **ESTUDIOS GEOLÓGICOS, ING. JUAN ENRIQUE VALDES VIGIL con No. de Cédula Profesional: 8460104**, se encontró lo siguiente:
  - El terreno presenta una topografía de suave pendiente suave a moderada. En la parte baja colinda con la calle camino de las gaviotas, mientras que en la parte alta con la calle Camino de las Águilas. La vegetación es de tipo matorral. Las construcciones que se observan corresponden a las residencias y edificios colindantes.
  - El terreno se localiza en una zona de ladera que se deriva de la porción sureste de la estructura de la Sierra de las Mitras, a una altitud que va de 670 a 690msnm.



- Particularmente el terreno, dentro del fraccionamiento, presenta desnivel topográfico estimado en 15m. al noreste.
- La litología consiste en intercalaciones de caliza-lutita, dispuestas en capas medianas a gruesas, intercaladas con láminas delgadas de lutita color ocre. Hacia la parte superior del terreno, se presenta muy intemperizada. Los planos de estratificación presentan una inclinación-buzamiento de 75° al NE. Por sus características litológicas y estructurales se correlaciona con la Formación San Felipe cuya posición estratigráfica se ubica en el cretácico superior.
- No se identifican corrientes significativas que afecten directamente al terreno en estudio, sin embargo, es importante implementar eficientes sistemas de drenaje pluvial para conducir el agua hacia zonas seguras, sin afectar los lotes colindantes, el respetando las recomendaciones del estudio hidrológico respectivo.
- El terreno en su estado actual, se ubica en un área que presenta susceptibilidad de grado medio, por lo que el proyecto deberá considerar técnicas enfocadas a la protección y estabilidad de taludes.
- De acuerdo con el Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, el área en estudio presenta un punto de inestabilidad de color amarillo, lo que indica un nivel de susceptibilidad a deslizamientos de grado medio.
- Los planos de estratificación presentan una orientación estructural promedio N35°W/55°NE, a favor de la pendiente natural del terreno, lo que genera condiciones susceptibles a procesos de remoción en masa por el mecanismo de falla plana.
- Las fracturas presentan dos sistemas preferenciales orientados N06°/42°NW y N50°W/55°SW, estos sistemas de fracturas son consistentes con el fracturamiento principal de la estructura del anticlinal Las Mitras.
- Las rocas presentan una excelente capacidad de carga, sin embargo, los estratos de calizas, presentan patrones de fracturas ortogonales, así como un grado moderado de resistencia a la erosión. Las lutitas se presentan intemperizadas.
- con base a lo observado en los planos del proyecto, para desplante de la cisterna y escaleras se contempla movimiento de tierras que generan desniveles de 3.10 m y 3.30 m de altura. Los cortes forman parte de las áreas interiores del proyecto y quedaron protegidos de forma permanente mediante muros de contención.
- Para evitar condiciones de deslizamiento, los cortes deberán realizarse paralelos a los planos de estratificación o sea 75° de verticalidad, lo anterior para que en todo momento los estratos se encuentren soportados por sí mismos y cuenten con pie de apoyo, de este modo los cortes provisionales serán estables por sí solos.
- El valor del ángulo diferencial se encuentra dentro de la zona estable por lo que no se esperan condiciones de inestabilidad por volteo, además para que pueda suceder un desprendimiento de este tipo se necesita tener el ángulo de la discontinuidad con contra del corte de la pendiente de talud lo cual no aplica para nuestro caso ya que el ángulo de la discontinuidad se tiene a favor de la pendiente.

DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE A LOS ARTICULOS 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 68, 71, 74, 75, 87, 110, 116, 118, 119 Y 134 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

- De acuerdo a la información presentada correspondiente a los estudios geológico - geotécnicos se observó que cuenta con los fundamentos necesarios para garantizar la seguridad de los trabajos constructivos de la estructura y después de concluidos los trabajos, sin embargo, deberá apegarse estrictamente a lo mencionado en estos, considerandos que deberá tener una adecuada supervisión de obra quien garantice que los procedimientos constructivos se realicen adecuadamente.
- En caso de utilizar un sistema de anclaje y estas invaden espacio en el subsuelo de vialidades y propiedad privada, se deberá de contar con la anuencia de los propietarios de los predios vecinos y con base en el **Artículo 134**, Capítulo X de la 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.

**M) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 054/2017 de fecha 22 de mayo del 2017, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

A) La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por PIHHS Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial por medio del Ing. Ricardo Vázquez Esparza (Cédula 1886060), con fecha de Septiembre del 2016; el cual dicta las especificaciones técnicas, así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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

- 1.- 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.
- 2.- 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.

C) 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:

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

D) 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.

E) 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.

F) Además, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así

como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

- G) Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- H) La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que lo 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.
- I) El predio se encuentra con una zona de Riesgo Hidrológico Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1° Etapa), sin embargo, deberá seguir las recomendaciones del Estudio de Aguas Superficiales para garantizar la seguridad del predio y su entorno.

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

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

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

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el aperecibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

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 y el C. Director de Control Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----

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

**LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ**  
**DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS/AEDC/gfm

006735

**ORIGINAL SEDUE MONTERREY**



