



No. de Oficio: SEDUE 17300/2021
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000059-21

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE:
" SOL INTEGRAL S. DE R.L. DE C.V.",
CON DOMICILIO EN CARRETERA NACIONAL,
KM 221, COLONIA LOMA PRIETA,
MONTEMORELOS, NUEVO LEÓN.**

PRESENTE.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

--En Monterrey, Nuevo León, a los 21-veintiun días del mes de Septiembre del año 2021-dos mil veintiuno-----
--**VISTO**-- El expediente administrativo No. L-000059-21, formado con motivo de la solicitud presentada por el **C. CARLOS GUAJARDO AREVALO** representante legal de "**SOL INTEGRAL S. DE R.L. DE C.V.**" respecto del inmueble ubicado en la calle **ALLENDE N°920, ESQUINA CON DIEGO DE MONTEMAYOR, ZONA CENTRO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 05-045-038**; presentando el interesado la documentación idónea con la cual justifica legalmente la propiedad y posesión respecto del inmueble aludido, que para el caso son requeridos, de acuerdo a lo señalado en el artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León 160Bis y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León; solicitud mediante la cual solicita obtener la autorización de **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (MODIFICACION AL PROYECTO Y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION DE 72 A 80 VIVIENDAS) PARA MULTIFAMILIAR, 08-OCHO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, HOTEL, RESTAURANTE Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respecto del inmueble antes citado, con una superficie total de 1,116.50 metros cuadrados, en el cual tiene autorizados 14,136.46 metros cuadrados de los cuales 644.97 metros cuadrados son de ampliación para dar un total de 14,781.43 metros cuadrados.

ANTECEDENTES

UNICO.- Obra en los archivos de esta secretaria Antecedente de fecha 28-veintiocho de febrero de 2020-dos mil veinte, con No. de Oficio SEDUE 13479/2020, Expediente Administrativo No. L-000271-19, donde la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, autoriza la Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (demolición total y obra nueva) y Uso de Edificación para (8) Locales Comerciales de Servicios Agrupados, Hotel, Restaurante, Multifamiliar (72 viviendas tipo departamentos) en el predio ubicado en Allende esquina Diego de Montemayor s/n Zona Centro, identificado bajo el expediente catastral (70) 05-045-038, superficie total de terreno 1,116.50 metros cuadrados, con una construcción de 1,340.00 metros cuadrados por demoler y un área por construir de 14,136.36 metros cuadrados.
Presenta oficios, 401.6C.2/101/2018, 401.6C.2/102/2018, 401.6C.2/103/2018, 401.6C.2/104/2018, de fecha 08-ocho de marzo del 2018-dos mil dieciocho, firmado por el Lic. Fernando Toba Garza, Jefe de Departamento de Trámites y Servicios Legales del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, en el cual informan que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico y tampoco es colindante de alguno de estos tal como lo establecen los artículos 35, 36, Fracción I y 37 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, para el predio ubicado en Allende Oriente 920, entre Diego de Montemayor y Mina, Centro, Monterrey, N.L.



Presenta Dictamen Técnico número ZPSL-011/19, de fecha 30-treinta de Mayo del año 2019-dos mil diecinueve, dirigido a esta Secretaría, el cual fue emitido por la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo, respecto del proyecto de Licencia de Uso de Suelo, Uso de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para (8) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Hotel, Restaurante, Multifamiliar (72 Viviendas Tipo Departamento) y Oficinas Administrativas, en los inmuebles ubicados en la calle Diego de Montemayor No. 715, 707, 703 y Allende No. 920 y 924, Zona Centro, en esta Ciudad, identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)05-045-038, 05-045-039, 05-045-040, 05-045-041 y 05-045-043.

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XVI y XLV, 7 11 fracción XII, 148 fracción II, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 364, 365, 392, 400, 402 y Transitorios Primero, Segundo, Tercero y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 4 inciso f), 11, 12 Fracciones III, 13, 14 Fracción III punto 3.5.1, 15 Fracción II, 16, 39, 46, 47, 49, 139, 156, 157, 158, 159, 160 Bis, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 8, 9, 10, 11, 17, 18 Fracciones II, 20, 22, 23, 25, 26 fracción I, 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, 125 y 152, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona clasificada como **(CCU) - CORREDOR CULTURAL**, Cabe señalar que ya cuenta con los usos para **LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS, HOTEL, RESTAURANTE, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y (72-DEPARTAMENTOS)** de acuerdo a lo señalado en el apartado de antecedente.

Sin embargo, el solicitante pretende aumentar de (72 unidades a 80 unidades de vivienda) **MULTIFAMILIAR** lo anterior es factible toda vez que, de acuerdo al apartado de antecedente, goza de los beneficios de los inmuebles inmerso en zona DOT ubicados en el Centro Metropolitano con una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados que, al estar dentro de la citada zona (DOT) **la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres.**

El predio se encuentre en los supuestos del artículo 73 y artículo 4 fracción LXXXIV del reglamento de zonificación y usos de suelo, le son aplicables los beneficios de la Zona DOT.

De acuerdo a lo mencionado en el apartado de antecedentes se le aplicaron los beneficios del DOT, (Artículo 73. del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey); mediante el cual **se liberó Densidad y lineamientos Urbanísticos**; por lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: **"ARTICULO 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"**.



III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 14-catorce de abril del 2021-dos mil veintiuno, al momento de la inspección el predio se le está dando el uso de estacionamiento, no existe construcción alguna, solo hay fachada que hacen la función de barda perimetral por lo que se presume ya se realizaron los trabajos de demolición, si existen cajones de estacionamiento ya que el predio es usado como estacionamiento.

IV.- Que en el proyecto presentado se realizara una ampliación de 644.97 metros cuadrados, conforme a planos presentados.

V.- De acuerdo al apartado de antecedentes el predio se encuentra dentro de lo señalado por el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al estar dentro de la citada zona (DOT). la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres.

VI.- En cuanto a la demanda de estacionamiento, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el predio ubicado en el Distrito Centro cumple de la siguiente manera:

Giro	1 Cajón p/cada		Estacionamiento		Soluciona con:	Opinión
	Cantidad	Unidad	M2	Requiere		
Multifamiliar	1	Unidad	80	80	59 cajones	Si Cumple
Oficinas	45.00	M2	429.58	10		
hotel	4.5	Habitación	18	4		
locales	30	M2	351.18	12		
Restaurante	15	M2	163.00	11		
Requiere	117 cajones // DOT 50% 58 cajones			Total	59 cajones	

De acuerdo al apartado de antecedentes la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres.

VII.- Obran anexados en autos los siguientes expedientes y dictámenes Externos:

- En cuanto a materia de Protección Civil, deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la **Dirección de Protección Civil del Estado**, mediante el **No. DPCE-SAP-J/R-453/2020**, de fecha 14-catorce de diciembre del 2020-dos mil veinte, emite el análisis de riesgo en materia de protección Civil Estatal otorgando: **MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN**, para la construcción del proyecto con ubicación en la calle Allende No. 920, esquina con Diego de Montemayor, Zona Centro, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a 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 cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

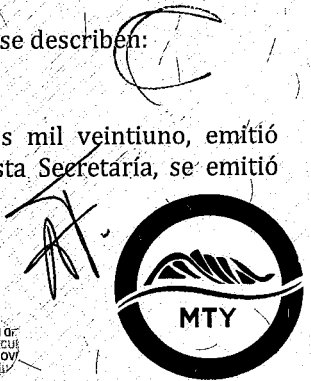
- El interesado acompaña Póliza No. 55795, expedido por la empresa denominada Chubb Seguros México, S.A., estableciendo como vigencia desde el 21-veintiuno de junio del 2021 al 30-treinta de abril del 2022, la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Contra terceros, contemplada en el artículo 20 fracción II del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

- El interesado presenta **Escrito como Director Responsable de Obra**, de fecha 10 de diciembre del 2020-dos mil veinte, firmada por el Ing. Horacio de León Leetch, con número cédula profesional 05-045-038, manifestando su responsabilidad para el predio ubicado en la calle Allende No. 920, Zona Centro, en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral (70)05-045-038.

VIII.- De igual forma se encuentran anexados los documentos y dictámenes Internos que enseguida se describen:

Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría:

- Alineamiento Vial en fecha fecha 04-cuatro de marzo del 2021-dos mil veintiuno.
- Mediante oficio número **DPT/E/045/MARZO/2021**, de fecha 08-ocho de julio del 2021-dos mil veintiuno, emitió Dictamen, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió



Dictamen Técnico Estructural el cual fue realizado conforme a plano y Memoria de Calculo realizada por el Ing. José Manuel González Loya con número de Cédula Profesional 1772142, como Asesor en seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizada por "Specialized Analysis And Engineering Geotechnics", el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto.

• Mediante oficio número **DPTDU/V/122/2021** de fecha 30-treinta de abril del 2021-dos mil veintuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.

• Mediante oficio número **DPTDU/G082/2021**, de fecha 13-trece de julio del 2021-dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Dictamen Técnico Geológico el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos, el Estudio Geológico, Estudio Geofísico y el Estudio de Estabilidad de Taludes, los cuales fueron presentados por el solicitante, considerándolo factible, siempre y cuando cumpla con lo indicado en el dictamen.

• Mediante oficio No. **DPTDU/H 107/2021**, de fecha 09-nueve de julio del 2021-dos mil veintiuno, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el Estudio Hidrológico y e Hidráulico, realizado por el Ing. Álvaro Lorenzo Vita Garza con número de Cédula Profesional 1942570, factible a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.

Por parte de la Direccion de Ecologia Adscrita a Esta Secretaria:

• La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió N° de oficio **No.0649/2021**, dentro del expediente **LTA-000059/2021**, de fecha 23-veintitres de marzo de 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Ambientales en **Materia de Ecología**, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será de **Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Hotel, Restaurante, Multifamiliar (72 a 80 Viviendas Tipo Departamento) y Oficinas Administrativas**, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

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 la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (MODIFICACION AL PROYECTO Y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION DE 72 A 80 VIVIENDAS) PARA MULTIFAMILIAR, 08-OCHO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, HOTEL, RESTAURANTE Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 05-045-038**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 1,116.50 metros cuadrados, en el cual tiene autorizados 14,136.46 metros cuadrados de los cuales 644.97 metros cuadrados son de ampliación para dar un total de 14,781.43 metros cuadrados.

SEGUNDO.- De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente Factible lo solicitado, el propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

A. Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 3 y 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.



[Handwritten signature]

[Handwritten initials]



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. Así mismo una copia de los planos aprobados deberá permanecer en la obra y estará a disposición de la autoridad competente de conformidad con lo señalado por el Artículo 33 del Reglamento para la Construcción.

C. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción III.- Mayor de 250 metros cuadrados de construcción - 2 años; Por lo anterior, al tratarse de una construcción por Ampliar de 536.67 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **02-DOS AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.

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

1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
2. 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 horas 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.
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 3^a, 3b, 4^a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción IV del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4^a, 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 estos 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 tapiales 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.
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.





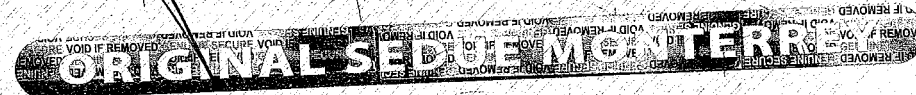
E. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . .". De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

F. En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación (ampliación de 72 a 80 unidades) **Multifamiliar, (8) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Hotel, Restaurante y Oficinas Administrativas previamente autorizadas** en el predio en cuestión.
4. 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.
5. 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. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
7. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento,**
8. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
9. **Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.**
10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con DPT/E/045/MARZO/2021, de fecha 08-ocho de julio 2020, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbana adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 316, 318 y 319 de la Ley de Asentamientos Humanos, ordenamiento Territorial y 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, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse 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, 10, 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. Es responsabilidad del propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículo 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. En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/V/122/2021, de fecha 30-treinta de abril del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

- 1) El proyecto presenta como antecedente Instructivo, Acuerdo y Planos aprobados de para la Licencia L-271-19 de fecha 28 de febrero del 2020 donde se autorizan las Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para (8) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Hotel, Restaurante, Multifamiliar (72 Viviendas tipo Departamento) y Oficinas Administrativas.

El nuevo proyecto hace modificaciones en rampas vehiculares, elimina un nivel de estacionamiento en el sótano eliminando su acceso vehicular por la calle Allende y dejando exclusivamente accesos vehiculares por la calle Diego de Montemayor. Sin embargo, se mantiene el mismo acomodo de cajones y pasillos de circulación.

Considerando lo anterior, se condiciona al proyecto a cumplir con los siguientes puntos.

- 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la calle Diego de Montemayor deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Ignacio Allende deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo)

- 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) Se 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. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

5) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.

6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

7) 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. Los cajones de estacionamiento destinados al multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.

8) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

9) El acceso vehicular (entrada y salida) deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

10) Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

11) Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie.

Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento vial indicado. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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.



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, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

13) Las rampas vehiculares deberán permitir el paso de dos vehículos simultáneamente en direcciones opuestas. Por lo anterior queda condicionado a cumplir con el artículo 67 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

14) 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, en los pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.

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

16) El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

17) 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 DIVYM/SA049/XII/2019, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, de fecha 03 de diciembre del 2019, y al plano respectivo revisado por la mencionada Dirección, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos antes de entrar en operaciones:

1. Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en el plano de la propuesta vial autorizado.
2. Construcción de las adecuaciones viales de acuerdo a lo especificado en el plano anexo.
3. Tramitar y obtener los permisos necesarios ante la Secretaría de Servicios Públicos para la realización de Obras en la Vía Pública.

18) 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.

19) El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.

20) Deberá realizar los trámites respectivos para el tránsito de vehículos de carga y equipos de construcción ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad antes de iniciar construcción alguna.

I. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. 0649/2021, dentro del expediente LTA-000059/2021, de fecha 23-veintitres de marzo de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de ampliación. -

Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE).

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de ampliación.
3. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de la ampliación 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, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1.2.4 del NAE.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, 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 fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT - 1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.

6. 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.

7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).

8. 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 la ampliación derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.

9. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).

10. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.

11. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).

12. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos.

13. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.

14. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.

15. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.

16. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).

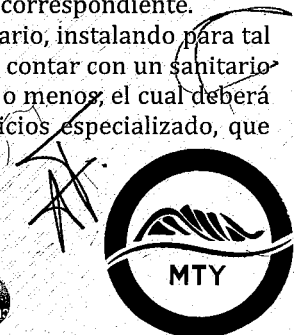
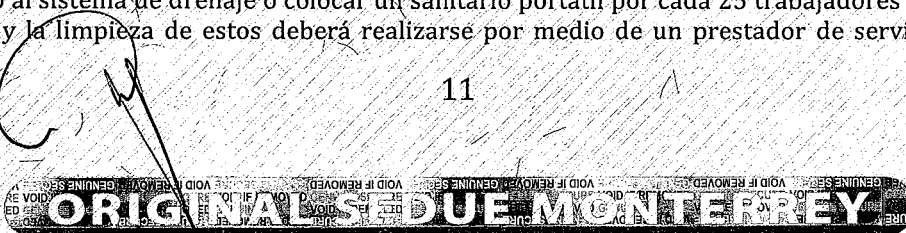
17. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.

18. 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.

19. Antes de iniciar y durante las actividades de la ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) 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.

20. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, 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 salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

21. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, un átomo 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



cuenta con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación. -

Generales

22. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019. NAE).

23. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Preparación del Sitio y Construcción de un Edificio de 15 niveles: 8 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Hotel, Restaurant, 72 Departamentos Multifamiliares y Oficinas Administrativas, Sótano de Estacionamiento y Terraza; en la Zona Centro de Monterrey, N. L."** emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 861/SPMARN-IA/20).

24. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Preparación del Sitio y Construcción de un Edificio de 15 niveles: 8 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Hotel, Restaurant, 72 Departamentos Multifamiliares y Oficinas Administrativas, Sótano de Estacionamiento y Terraza; en la Zona Centro de Monterrey, N. L."**.

25. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes el Estudio Hidrológico e Hidráulico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que escurrimientos externos pueda tener los sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes. Deberá presentar copia de la resolución obtenida.

26. 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 2013 y 2025.

27. En caso de que las áreas comerciales y el hotel pretenda utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.

28. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

29. 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

30. 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.

31. 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 de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas, y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas, y 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).

32. 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.

33. 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

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

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





36. 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.

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

38. 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.

Emisiones al Aire

39. El área de cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

40. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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

44. 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

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

46. 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.

47. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

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

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

Reforestación

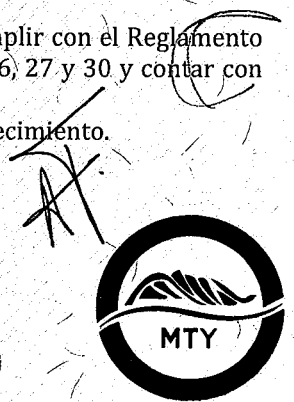
50. Deberá respetar el arbolado presente en el predio (de acuerdo a oficio presentado el día 17 de enero del presente año, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

51. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá contar con 01-un árbol de la especie encino con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 53-cincuenta y tres árboles), y debido a que los cajones están bajo construcción, se repusieron los 53 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).

Imagen Urbana

52. 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.

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



J. En materia de Geología deberá respetar lo señalado en el oficio DPTDU/G082/2021, de fecha 13-trece de julio del 2021-dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

1. Estudio Geológico:

Estudio realizado por el Ing. Horacio León Leetch con No. de Cédula Profesional: 1663195, en donde se encontró lo siguiente:

- Se determinó que la litología de este predio pertenece a un material erosionado, arrastrado y posteriormente depositado por procesos naturales, provenientes de las partes altas de los cerros de la S.M.O (Sierra Madre Oriental) teniendo edades cuaternarias. Al no existir afloramiento en el área de estudio, no se logró establecer un levantamiento de datos estructurales con el fin de determinar mecanismo de fallas que pudieran generar efectos adversos a la estructura geológica existente en el sitio. Se concluye que No existe Riesgo Geológico.

2. Estudio de Mecánica de Suelos y Análisis de Estabilidad de Taludes:

Estudios realizados por el Ing. Luis Ángel Solís Quintero y la Ing. Adda Alanís Araiza con No. de Cédula Profesional: 8243812 y 81422653 respectivamente, en donde se encontró lo siguiente:

- Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 3 sondeos hasta una profundidad máxima de 30.0 m., se determinaron las propiedades del suelo. El Nivel freático se encontró a partir de la profundidad de 3.50m.

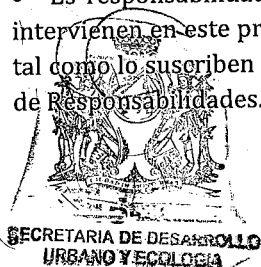
Se recomienda utilizar una cimentación es a base de pilas coladas en el lugar, desplantadas a una profundidad mínima de 12.00m., se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 72.00 hasta 4130 ton. Otra opción de cimentación es a base de zapatas cuadradas, corridas y/losa de cimentación, desplantadas a una profundidad mínima de 4.0m., se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 7.29 hasta 187.94 ton/m².

- Para el Análisis de Estabilidad de Taludes se utilizó la malla de elemento finito, en la cual se realizaron diferentes escenarios para ver el comportamiento de los cortes. Se determinó que los cortes no son estables sin sistema de contención, por lo que se recomienda utilizar concreto lanzado para estabilizar y reducir los desplazamientos del corte a realizar, se deberán utilizar bermas para su seguridad y en la excavación máxima de apuntalamiento. Se obtuvieron factores de seguridad mayores de 1.5.

Conclusiones

Geológico-Geotécnico:

- De acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo Para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico. Deberá proveer una adecuada supervisión de obra aunado a adecuados procedimientos constructivos con la finalidad de garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la vivienda y su entorno urbano inmediato.
- Será muy importante el abatimiento previo del nivel freático, así como la temporada en que se realicen las excavaciones, por la ubicación del mismo nivel y la cantidad/de bombas necesarias para abatirlo.
- De acuerdo a los planos y los estudios presentados, se observa que cumplen con los requerimientos necesarios para su revisión, por lo que deberá seguir lo mencionado en el estudio presentado con el objetivo de garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno.
- Es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.





K. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/H 107/2021, de fecha 09-diez de julio del 2021-dos mil veintiúnos, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico e Hidráulico realizado por el Ing. Álvaro Lorenzo Vita Garza (Cédula 1942570) con fecha de Diciembre de 2020, el cual debe contemplar las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades

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

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

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

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

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

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 apégue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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

De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico Oficial el 22 de marzo del año 2013), el Predio No se encuentra en una zona de Riesgo Hidrometeorológico.

TERCERO. - Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas 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 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León

QUINTO: Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento, La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido, lo anterior de acuerdo con los artículos 313 y 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

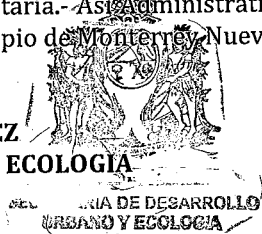
SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordarla revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO: La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

NOVENO: 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 firma el C. Secretario de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León


ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Gerardo David Martínez Garza siendo las 11:21 horas del día 29 del mes de Septiembre del 2021

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis A. Meléndez R.
FIRMA Alexis
NO. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Gerardo David Martínez Garza
FIRMA 