



No. de Oficio: SEDUE 15581/2021  
**Expediente Administrativo L-000087-20**

**INSTRUCTIVO**

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL  
DE DEVELHA CITY SAPI DE CV  
DOMICILIO: CORINTO EXTERIOR,  
No. 312, COLONIA JARDINES DE SAN AGUSTIN,  
SAN PEDRO GARZA GARCIA, 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 15-quinze días del mes de febrero del año 2021-dos mil veintiuno.-----  
--- **VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000087-20**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 20-veinte de marzo del 2020-dos mil veinte, por el C. Ricardo Mercado Aguilar, representante legal de **DEVELHA CITY, S.A.P.I DE C.V.**, comodatario del inmueble ubicado en la calle **RUPERTO MARTÍNEZ S/N, ESQUINA CON AMADO NERVO, ZONA CENTRO, DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **(70) 03-128-017**; solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR, (220 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) y 03-TRES LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 1,379.47 metros cuadrados, donde se cuenta con una construcción existente de 313.00 metros cuadrados, los cuales son por demoler totalmente y donde se desea realizar una construcción de 28,878.929 metros cuadrados, presentando el interesado los siguientes:

**ANTECEDENTES**

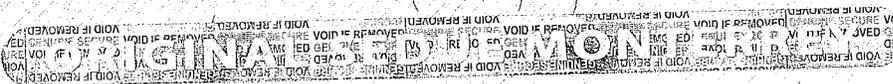
1. Oficio No. **11848/SEDUE/2019**, de fecha 17-diecisiete de Septiembre de 2019-dos mil diecinueve, expedido dentro del Expediente Administrativo No. **S-112/2019**, por el que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autoriza la Fusión en 01-una porción, de 02-dos lotes identificados con los expedientes catastrales 03-128-017 con una superficie de 379.50 m2 y 03-128-019 con una superficie de 999.97 m2, para formar un Lote con una superficie de 1,379.47 m2, identificado bajo el Expediente Catastral No. (70) 03-128-017, ubicado en la calle Ruperto Martínez S/N, Zona Centro, Monterrey, Nuevo León.
2. Oficio **SEDUE 12851/2019**, emitidos dentro del Expediente Administrativo No. **L-000400-19** de fecha 19-diecinueve y 20-veinte de Diciembre de 2019-dos mil diecinueve, por los que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autoriza la Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar, Comercial y Servicios Agrupados, para el predio identificado bajo el Expediente Catastral No. (70) 03-128-017, ubicado en la calle Ruperto Martínez S/N, Zona Centro, Monterrey, Nuevo León.

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

y,

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



## 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 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracción I y II, 198, 202 fracciones V, 235 fracción I, 236 fracción I, 237, 355, 356, 357, 358, 362, 399, 402 primer y último párrafo, Transitorios Quinto y Octavo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4, inciso d), 12 fracción I y II, 14 fracción I punto 1.1 y fracción II, punto 2.3, 36, 39, 46, 52, 53, 72, 73, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I y IV, 20, 26 fracción VII, 30, 33, 41, 42, 43, 53, 54, 58, 64, 91, 92, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II.- Que, de acuerdo al antecedente emitido dentro del Expediente Administrativo No. **L-000400-19**, por el que se autorizó para el predio que nos ocupa, la Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar, Comercial y Servicios Agrupados, por tanto, al contar con autorización de uso de suelo para lo solicitado, y de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y 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 **(HC)-HABITACIONAL CON COMERCIO**, donde además de lo anterior, el uso solicitado para **1.1.2 Multifamiliar**, es considerado como **PERMITIDO** y para **2.3.1 Locales Comerciales y Servicios Agrupados**, (los puntos 2.1 Tienda de Productos Básicos, 2.2 Tienda de Especialidades, 2.3.4 Tienda de Conveniencia, 3.1 Servicios Personales (excepto los numerales 3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza, 3.1.4 Alquiler de vehículos, 3.1.12 Reparación de calzado), 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.9 Administración Privada, 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de corte y estética; 3.18.10 Centros de Educación a distancia), son considerados como **CONDICIONADOS**.

III. Ahora bien, atento a que el uso solicitado para **2.3.1 Locales Comerciales y Servicios Agrupados**, es considerado **condicionado** y que además de ello, el predio se encuentra inserto en una zona indicada como **(HC)-HABITACIONAL CON COMERCIO**, por tanto, le son aplicables los Requerimientos I, II, III y IV, señalados en el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento I. PREDOMINANCIA:** Por las calles Ruperto Martínez y Amado Nervo se encuentran **28 lotes totales (100%)**, los 26 lotes corresponden a uso distinto al de habitacional unifamiliar que equivale al 92.85 % de los lotes totales y los 2 lotes restantes dan uso de habitacional unifamiliar que equivale al 7.15 % de los lotes totales; además de que colinda con negocio hacia ambos lados; por lo cual se da por satisfecha dicha predominancia. **II. CONTAMINACIÓN:** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No. **3200/2020**, dentro del expediente **LTA-000188/2020**, de fecha 09-nueve de Diciembre del 2020-dos mil veinte, señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros, los cuales se precisaran en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III. IMPACTO VIAL:** la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio **DPTDU/V/343/2020**, de fecha 10-diez de Septiembre del 2020-dos mil veinte, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. que se precisaran en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV. SEGURIDAD:** Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, de fecha 30-treinta de Octubre del 2020-dos mil veinte, No. **DPCE-SAP-J/R-375/2020**, con el fin de detectar, adecuar y corregir áreas de riesgo en el proyecto y mediante el cual señala las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que deberá implementar de acuerdo a Protección Civil



del Estado de Nuevo León. Por lo anterior, resultan factibles los usos solicitados y por ello, se entra al estudio de la presente solicitud para estar en aptitud de fijar los lineamientos correspondientes.

IV.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 29-veintinueve de Julio del 2020-dos mil veinte, no se le está dando uso, terreno baldío, no existe construcción, el terreno cuenta con el área para los cajones más aun no se inician los trabajos, la distancia del predio a la estación del metro próxima es de 279.00 metros.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 28,878.929 metros cuadrados, distribuidos conforme a los planos presentados por el solicitante.

VI.- Ahora bien, al entrar al estudio de la densidad y lineamientos urbanísticos correspondientes, tenemos que, el solicitante anexa escrito por el cual argumenta que su predio se encuentra en zona de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), por tal motivo, requiere le sean aplicados los beneficios de dicha zona, por lo que, revisando los mismos, tenemos que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, propone implementar políticas de densificación promoviendo los desarrollos de uso mixto, con alta densidad y con una política restrictiva de estacionamientos, en las zonas cercanas a sistemas de transporte debiendo cumplir para ser autorizados con ciertos requerimientos que se citarán más adelante.

Así mismo, los artículos 4 y 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; señalan textualmente lo siguiente: "**Artículo 4.** Para los efectos de este Reglamento se entiende por: ... **LXXXIV. Zona DOT:** Corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500-quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovia, medidos desde el eje de la vía, también podrán ser aplicadas a predios e inmuebles que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación." "**ARTÍCULO 73.** Los predios que cuenten con una superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente: "**I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres**" ... **Podrán gozar de los mismos beneficios los inmuebles inmersos en zona DOT ubicados en el Centro Metropolitano con una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados.**

Por otra parte, analizando el croquis adjuntado por la solicitante, así como la visita de inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en la que se realizó la medición mediante un aparato de los llamados "odómetro", se tiene que el predio ubicado en la calle Ruperto Martínez S/N, esquina con Amado Nervo, Zona Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70)03-128-017, se ubica a **279 metros lineales de la Estación del Metro más cercana denominada Alameda.**

De esta manera, de acuerdo a lo anterior y dado que, el presente proyecto se realizará en un inmueble con una superficie total de 1,379.47 metros cuadrados, ubicado en el Centro Metropolitano y contará con una edificación en la que tendrá uso mixto, comercio y servicios en primer nivel (planta baja), y estacionamiento y habitacional en los niveles superiores, además, se encuentra en un radio de **279 metros lineales** de la estación más cercana del metro denominada "Alameda"; resultan aplicables los beneficios y estrategias de densificación señalados por el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al estar dentro de la citada zona (DOT) por cumplir con los **metros lineales de distancia a dicha estación y la superficie requeridos, por lo que, para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres.** De no realizarse el proyecto tal y como se presentó ante esta Secretaría, es decir, una edificación de usos mixtos, se aplicarán los lineamientos urbanísticos y densidad correspondiente.

VII.- Conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al artículo 73 fracción I del reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en lo que respecta a la demanda de



Estacionamiento el proyecto cumple con la normativa de cajones de estacionamiento, con 234 cajones, de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		TOTAL DE CAJONES DEL PROYECTO: 234 Cajones equivalente al 100%
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE	
Multifamiliar	1 cajón	Por vivienda	220 vivienda	220 cajones	
Locales Comerciales y Servicios Agrupados	30.00	M2	414.075	14 cajones	
REQUIERE UN TOTAL	<b>234- CAJONES</b>				

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada.

**VIII.-** Los interesados, allegan los siguientes documentos:

- Dictámenes de Protección Civil del Estado, mediante número de oficios **DPCE-SAP-J/R-375/2020** y **DPCE-SAP-J/R-057/2021**, de fechas 30-treinta de Octubre del 2020-dos mil veinte y 08-ocho de febrero del 2021-dos mil veintiuno, emitiendo 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 demolición y construcción, con ubicación en la calle Ruperto Martínez S/N, esquina con Amado Nervo, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70)03-128-017, 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 solicitante acompaña Plano y Oficio No. **DIVYM/SA-072/VIII/2020**, de fecha 10-diez de Agosto del 2020-dos mil veinte, por medio del cual la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad, de la Dirección General de Inspección de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, otorgó el Visto Bueno, al proyecto de señalización, adecuaciones viales y Semaforización, condicionando a cumplir con los requisitos, 1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total del señalamiento y dispositivos para el control de tránsito especificados en el plano autorizado, 2. El solicitante se compromete a llevar a cabo las adecuaciones de acuerdo a los planos autorizados, para el proyecto de Multifamiliar (220-Unidades Tipo Departamentos) y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (3), ubicado en la calle Ruperto Martínez S/N, esquina con Amado Nervo, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70)03-128-017, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Estudio de **Memoria de Calculo Estructural**, de fecha 12-doce de Octubre del 2020-dos mil veinte, realizado por el Arq. Faustino Guzmán Pérez, Cédula Profesional 2328398, manifestando su responsabilidad mediante al escrito de fecha 14-catorce de Octubre del 2020-dos mil veinte, por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Ruperto Martínez S/N, esquina con Amado Nervo, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70)03-128-017, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Estudio de **Mecánica de Suelos y Análisis de Geotécnico**, de fecha Febrero del 2020-dos mil veinte, realizado por el Ing. Jesús Adrián Cruz del Ángel, con número de Cédula Profesional 2710887, manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 02-dos de Marzo del 2020-dos mil veinte, por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Ruperto Martínez S/N, esquina con Amado Nervo, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70)03-128-017, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Estudio de **Impacto Vial y Movilidad**, de fecha 20-veinte de Febrero del 2020-dos mil veinte, realizado por el M.C. Ing. Gabriel Poncé Elizondo, con números de Cédula Profesional 2882303 y 6720939, manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Ruperto Martínez S/N, esquina con Amado Nervo, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70)03-128-017, en el Municipio de Monterrey, N.L.



- Estudio **Geológico**, de fecha 21-veintiuno de Febrero del 2020-dos mil veinte, realizado por el Ing. Juan Enrique Valdés Vigil, con número de Cédula Profesional 8460104, manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Ruperto Martínez S/N, esquina con Amado Nervo, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70)03-128-017, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Estudio de **Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial**, de fecha 30-treinta de Marzo del 2020-dos mil veinte, realizado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza, con número de Cédula Profesional 1886060, manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Ruperto Martínez S/N, esquina con Amado Nervo, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70)03-128-017, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Escrito de fecha 09-nueve de Marzo del 2020-dos mil veinte, firmado por el Arq. Marcos Rafael Dávila Torres, con número de Cédula Profesional 7148971, en donde se manifiesta como **Director Responsable de Obra para la demolición total** y las licencias solicitadas para la construcción, anexando **Secuencia de la Demolición Total** ubicada en la calle Ruperto Martínez S/N, esquina con Amado Nervo, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70)03-128-017, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Escrito de fecha 02-dos de Marzo del 2020-dos mil veinte, firmado por el Arq. Marcos Rafael Dávila Torres, con número de Cédula Profesional 7148971, en donde se manifiesta como **Asesor de Diseño Arquitectónico** ubicada en la calle Ruperto Martínez S/N, esquina con Amado Nervo, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70)03-128-017, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- **Póliza** No. F4 40005296, con vigencia desde el día 10-diez de Diciembre del 2020-dos mil veinte hasta el 10-diez de Diciembre del año 2021-dos mil veintiuno, Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Contra terceros, contemplada en las disposiciones legales invocadas, amparando la construcción ubicada en la calle Ruperto Martínez S/N, esquina con Amado Nervo, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70)03-128-017, en el Municipio de Monterrey, N.L.

IX.- Obran anexados en el expediente los siguientes dictámenes internos:

Por parte de la **Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría:**

- **Alineamientos Vial** de fecha 11-once de Julio del 2019-dos mil diecinueve, respecto al predio ubicado en la calle Ruperto Martínez S/N, esquina con Amado Nervo, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70)03-128-017, en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para la calle Ruperto Martínez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la calle Amado Nervo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.
- Mediante oficio número **DPT/E/302/OCTUBRE/2020**, de fecha 27-veintisiete de Octubre del 2020-dos mil veinte, emitió **Opinión Técnico Estructural**, conforme a plano y Memoria de Calculo realizada por el Arq. Faustino Guzmán Pérez, con número de Cédula Profesional 2328398, como Asesor en seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizada por el Ing. Jesús Adrián Cruz del Ángel, con número de Cédula Profesional 2710887, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto.
- Mediante oficio número **DPTDU/V/343/2020**, de fecha 10-diez de Septiembre del 2020-dos mil veinte, emitió **opinión técnico en Materia de Vialidad**, 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.
- Mediante oficio número **DPTDU/H127/2020**, de fecha 20-veinte de Octubre del 2020-dos mil veinte, emitió **Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica**, conforme a la información presentada por el solicitante, entre ellos, el Estudio Hidrológico realizado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza (No. Cédula 1886060), el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.



- Mediante oficio número **DPTDU/G067/2020**, de fecha 22-veintidos de Junio del 2020-dos mil veinte, emitió **Opinión Técnico Geológica-Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. Los estudios fueron realizados por el Ing. Juan Enrique Valdés Vigil (No. Cédula 8460104), Estudio Geológico, por el Ing. Jesús Adrián Cruz del Ángel (No. de Cédula 2710887), Estudio de Mecánica de Suelos, los cuales se manifiestan responsables.

**Por parte de la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría:**

Mediante oficio No. **3200/2020**, dentro del expediente **LTA-000188/2020**, de fecha 09-nueve de Diciembre del 2020-dos mil veinte, 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 **Multifamiliar (220-Unidades Tipo Departamentos) y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados**, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrito Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuévo 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 (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR, (220 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) y (03-TRES) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el inmueble ubicado en la calle **RUPERTO MARTÍNEZ S/N, ESQUINA CON AMADO NERVO, ZONA CENTRO, DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **(70) 03-128-017**, el cual tiene una superficie de 1,379.47 metros cuadrados, donde se cuenta con una construcción existente de 313.00 metros cuadrados, los cuales se autoriza demoler totalmente y donde se autoriza la construcción de 28,878.929 metros cuadrados,

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

**A) Deberá ejecutar la Demolición Parcial considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, realizado por el Arq. Marcos Rafael Dávila Torres, con número de Cédula Profesional 7148971, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito, además de considerar lo siguiente:**

- a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- b. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapiales, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- c. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- d. Deberá mantener vigente la póliza de seguros de responsabilidad civil de acuerdo a lo indicado en el artículo 91 requisitos número 10, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

**B) 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 5 al 5 de 5), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.**



C) 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.

D) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey 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 1,000 metros cuadrados de construcción 3 años; Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 28,878.929-metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.

**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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 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 esté 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 aséarse 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.
27. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del 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 para **Multifamiliar (220-Unidades Tipo Departamentos) y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (3)** 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 la Opinión Técnica Estructural con oficio DPT/E/302/OCTUBRE/2020, de fecha 27-veintisiete de Octubre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memoria de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, en el que se le requiere 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 para el 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 del 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 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 del Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesorés sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

**H) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/V/343/2020, de fecha 10-diez de Septiembre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

- 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 del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  - a) Para la calle Ruperto Martínez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - b) Para la calle Amado Nervo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - c) En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación del 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 estar señalizados de manera clara indicando a que departamento correspondiente cada uno.

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

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

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

10) El acceso vehicular al desarrollo deberá tener 6.00 metros de ancho mínimo dado que se propone con doble sentido 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.

11) Los pasillos de vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberá 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 de utilizar como estacionamientos.

12) 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. Por lo anterior el proyecto deberá corregir la rampa vehicular de salida de modo que la superficie en la zona de afectación vial sea funcionalmente transitable por peatones.

13) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento tanto en la entrada como en la salida de los estacionamientos y las rampas vehiculares.

14) 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.

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

16) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Al respecto y conforme a lo indicado en el Oficio DIVYM/SA069/VII/2020, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, de fecha 14 de Julio del 2020, 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 de acuerdo al plano de la propuesta vial autorizado.

17) El propietario o propietarios del desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.



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

19) 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. 3200/2020, dentro del expediente LTA-000188/2020, de fecha 09-nueve de Diciembre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Durante la etapa de demolición total y construcción. -**

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

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-EM-SDS-002-2019.
2. En caso de que la obra sea grande (ver Tabla 1 del numeral 6.1 del NAE), deberá contar con un residente de obra y/o responsable ambiental que vigile permanentemente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión de polvos en la obra de demolición y construcción (numeral 6.1 del NAE).
3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición y construcción.
4. El horario de las actividades de demolición y 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.
5. Los residuos provenientes de la demolición y 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, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
6. Los generadores de residuos de demolición y construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y construcción, 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.
8. 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.
9. Las obras de demolición y construcción que correspondan a la clasificación grande (ver Table 4 del NAE) deberá contar con un monitoreo de partículas a fin de evitar que las emisiones superen el valor límite permisible establecido en la NAE.
10. 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).
11. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20km/h.
12. En caso de que los residuos de demolición y construcción sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
13. 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 demolición y construcción 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.

14. 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).

15. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Pótale, 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.

16. 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).

17. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).

18. En caso que se generen lodos producto de la actividad de demolición y construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.

19. El almacenamiento de material a granel en la obra de demolición y construcción deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos.

20. 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.

21. 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.

22. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a 30 km/h. Lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular evitando la formación de charcos.

23. La aplicación y mantenimiento de al menos 15 cm de grava o residuos de la construcción potencialmente reciclables en las áreas viales (numeral 7.1, inciso b del NAE).

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

25. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición y 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.

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

27. 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).

28. 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.

29. 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.

30. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición y construcción 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.

31. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.

32. Deberá de colocar mamparas o tapiales 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 demolición y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

33. 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**

34. 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 del NAE).

35. Cuenta con ingreso del Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado por lo que una vez obtenido su resolutive, deberá presentar copia ante esta dependencia.

36. En caso de que los locales comerciales pretendan utilizar sustancias(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo sustentable del Estado y presentar copia ante esta dependencia.

37. 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, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.

38. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

39. 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**

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

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

42. 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.

43. 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**

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

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

46. 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.

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

48. 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**

49. En caso de contar con área de cocina deberá incluir campana, extractor 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.

50. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

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

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

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

54. 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**

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

56. 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 (y su reglamento), Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.

57. 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.

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

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

#### **Reforestación**

60. Cuenta con permiso de arbolado con expediente PDE-500-20; el cual fue resuelto con la reposición de 82 ochenta y dos, árboles nativos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.

61. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado 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 (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 117-ciento diecisiete árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 117 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### **Imagen Urbana**



62. En caso de contar con el permiso de los anuncios adosados tipo "b" (lonas), deberá presentar copia del refrendo 2020, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.

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

**J) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/H127/2020, de fecha 20-veinte de Octubre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

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

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

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

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

- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.

- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.

- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

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

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

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

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

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

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1era 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.

**K) En materia de Geología deberá respetar lo señalado en el oficio DPTDU/G067/2020, de fecha 22-veintidos de Junio del 2020-dos mil veinte, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

- 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 década supervisión de obra aunado a adecuados



constructivos con la finalidad de garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la vivienda y su entorno urbano inmediato.

- De acuerdo a los planos y a los estudios presentados, se observó que cumplen con los requerimientos necesarios para su revisión, por lo que se deberán seguir todas las recomendaciones emitidas en los estudios 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 apege a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos N.º. 8 y 9 de Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

**L)** Deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la **Dirección de Protección Civil del Estado**, mediante los Oficios No. **DPCE-SAP-J/R-375/2020**, de fecha 30-treinta de Octubre del 2020-dos mil veinte y **DPCE-SAP-J/R-757/2021**, de fecha 08-ocho de febrero del 2021-dos mil veintiuno, por el que emite los análisis de riesgo en materia de protección Civil Estatal, otorgando las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que deberan implementar durante la etapa de demolición y construcción, con ubicación en la calle Ruperto Martínez S/N, esquina con Amado Nervo, Zona Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70)03-128-017, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia a quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**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 correspondientes.

**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.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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.

**SEXTO.** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y 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 apereibiramiento 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.

**SEPTIMO.** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.



**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 la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León -----

  
SECRETARIA **ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ**  
**C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ricardo Mercado Aguilar siendo las 12:05 horas del día 17 del mes de Febrero del 2021

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Lic. Guadalupe Salas

FIRMA [Handwritten Signature]

No. DE GAFETE 22222

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Ricardo Mercado Aguilar

FIRMA [Handwritten Signature]