



No. de Oficio: SEDUE 17428/2021

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000128/2021

**INSTRUCTIVO**

**AL C. RAMSES ANDONIE GIACOMAN,  
CON DOMICILIO EN CAMINO A LA LAGRIMA,  
CARRETERA NACIONAL S/N,  
FRACCIONAMIENTO ALEJANDRIAS PRIVADAS RESIDENCIAL,  
MONTERREY, 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 29-veintinueve de Septiembre del año 2021-dos mil veintiuno.-----  
-**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000128/2021, formado con motivo de la solicitud presentada por el **C. RAMSES ANDONIE GIACOMAN**, respecto del inmueble ubicado en la calle **CAMINO A LA LAGRIMA Y CARRETERA NACIONAL S/N, FRACCIONAMIENTO ALEJANDRIAS PRIVADAS RESIDENCIAL**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 21-482-010**; 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 pretende obtener la autorización de **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, respecto del inmueble antes citado, con una superficie total de 2,833.64 metros cuadrados y un área por construir de 6,636.28 metros cuadrados.-----

**ANTECEDENTE**

**UNICO.-** Obra en los archivos de esta secretaria copia de instructivo y plano de antecedente con número de expediente V-211/2009, oficio 2711/2009/SEDUE de fecha 26-veintiseis de octubre de 2019 el cual fue aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para Proyecto de Ventas del Fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata denominado Alejandrias Privadas Residencial, **dentro de este Fraccionamiento se aprobó 01- un Lote con Uso Comercial con una superficie de 2,833.64 metros cuadrados bajo el expediente catastral 21-482-010, ubicado en Camino a la Lagrma y Carretera Nacional s/n.**

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

**CONSIDERANDO**

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 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 Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 27 de Octubre de 2011, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 140, con fecha 18 de Noviembre de 2011, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO LA ESTANZUELA** en una Zona Clasificada como **HABITACIONAL UNIFAMILIAR**; **Ahora bien tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente dictamen.** El lote en cuestión forma parte del Fraccionamiento denominado **ALEJANDRIAS PRIVADAS RESIDENCIAL** y dentro de la aprobación de este, quedo destinado con el uso para **COMERCIO**, es importante mencionar que en dicho plan en la matriz de compatibilidad, se menciona los giros de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS COMERCIALES**, por lo cual se considera que el uso de suelo lo adquirió desde la autorización del Fraccionamiento denominado **ALEJANDRIAS PRIVADAS RESIDENCIAL**.

III.- De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 29-veintinueve de abril del 2021, se pudo constar que actualmente el predio esta sin uso, no existe avance de construcción.

IV.- Que en el proyecto presentado se realizara una construcción nueva de 6,636.28 metros cuadrados, con 102-ciento dos cajones de estacionamiento conforme a planos presentados.

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y con los artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, conforme al siguiente desglose de áreas:

Superficie a Dictaminar:	2833.64 metros cuadrados				OPINIÓN	
	Lineamientos	NORMA		PROYECTO		
		COEF	M2	COEF		M2
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.50	1,416.82	0.38	1,097.02	Si cumple	
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.50	4,250.46	1.48	4,211.59	Si cumple	
ÁREA LIBRE	0.50	1,416.82	0.59	1,698.59	Si cumple	
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.20	566.728	0.20	568.75	Si cumple	
Nº de Niveles (Máximo)	3 niveles o 12 metros		**10.50 metros		Si cumple	
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros		3.20 metros		Si cumple	

De acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey;  
ARTÍCULO 38... Punto I. Para las zonas habitacional unifamiliar

1., 2..., 3.- Para predios con pendiente 0-cero al 15-quince por ciento será de 3-tres pisos o 12-doce metros.

ARTÍCULO 39. La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones.





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 Urbano Industrial La Estanzuela cumple de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
Locales comerciales de servicios agrupados	1 cajón/40 m2	1911.98/40= 48 -cajones	102-CAJONES	SI CUMPLE
Almacén	1 cajón / 200 m2	135.51/200=01-cajón		
TOTAL		49- cajones		

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, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso dar uso de edificación a las que no se consideraron, modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.

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

- Presenta Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 22 de marzo del 2021, en el cual otorgó el Visto Bueno al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto de Locales Comerciales de Servicios Agrupados, en el inmueble ubicado en la calle Camino a la Lagrima y Carretera Nacional s/n, Colonia Alejandrias Privadas Residencial, en el Municipio de Monterrey N.L., lo anterior de acuerdo al DPC-ENL-CE-022/2019, STPS-PBN810519GX8-0013, Folio: IR21-114, registro catastral 21-482-010.
- Presenta copia de escrito emitido por la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad, con No. de oficio DIVYM/SA095/V/2021 de fecha 27 de mayo del 2021, en el cual se informa que se llevó a cabo la revisión del proyecto de señalamiento y adecuaciones viales del proyecto de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, ubicado en Camino a la Lagrima y Carretera Nacional s/n identificado con el expediente catastral 21-482-010.

Al respecto le informo que se llevó a cabo la revisión del proyecto de señalamiento y adecuaciones viales, cumpliendo con las normas marcadas por la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad, por lo anterior se le otorga Vo. Bo. , condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total del señalamiento especificado en los planos autorizados.
2. El solicitante se compromete a llevar a cabo las adecuaciones de acuerdo en el plano anexo.
3. El solicitante deberá delimitar las zonas a intervenir con los dispositivos para el control de tránsito necesarios para salvaguardar las zonas mencionadas según las normas vigentes.

• Se anexa plano de señalamiento y adecuaciones autorizadas.

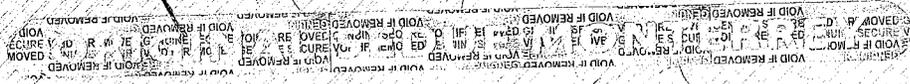
- Presenta la póliza de seguro de responsabilidad civil por daños a terceros de la empresa denominada (CHUBB) Chubb Seguros México, S.A. de fecha de emisión 11-once de septiembre 2021-dos mil veintiuno, vigencia del 11-septiembre de 2021 al 14-catorce de marzo de 2023.
- Acompaña escrito de fecha 22-veintidos de abril del 2021-dos mil veintiuno en el cual el Ing. Noé Torres Ramírez con cedula profesional número 8681468, se manifiesta como responsable de la Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados que se ubicara en Camino a la Lagrima y Carretera Nacional s/n, Colonia Alejandrias Privadas Residencial, bajo el expediente catastral 21-482-010.

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:

- Señalamiento Vial en fecha fecha 21-veintiuno de marzo del 2018-dos mil dieciocho.



[Firma manuscrita]



- Mediante Oficio número DPTDU/V/220/2021, de fecha 24-veinticuatro de mayo del 2021, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano del proyecto.
- Mediante oficio número DPT/E/077/ABRIL/2021, de fecha 26-veintiseis de mayo de 2021, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnica Estructural**, el cual fue realizado conforme al plano y Memoria de Calculo realizada por el Arquitecto Joel Cruz Pérez número de cedula 4335995 Asesores en Seguridad Estructural y el Ingeniero Julio Alejandro Cuevas Beltrán, número de cédula 7363673 responsable del Estudio de Mecánica de Suelos los cuales fueron presentados por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra y asesores en seguridad estructural.
- Mediante oficio número DPTDU/H 114/2021, de fecha 27-veintisiete de julio de 2021, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión Técnica Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico e Hidráulico elaborado por Ing. Joel Iván Valdez Valencia (Cédula profesional N° 8291284) con fecha enero 2021.
- Mediante oficio número DPTDU/G100/2021, de fecha 27-veintisiete de julio del 2021, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión Técnica Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudios Geológicos, Mecánica de Suelos, Estabilidad de Taludes firmado por el Julio Alejandro Cuevas Beltrán, número de cédula 7363673.

**Por parte de la Dirección de Ecología Adscrita a Esta Secretaría:**

- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emite de oficio 2053/2021, dentro del dictamen LTA-000127/2021, de fecha 22 de julio del 2021, en el cual se indican los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad.
- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió permiso de desmonte Numero PDE-000110-21, oficio No. 0511/21-DIEC-SEDUE, de fecha 16-junio del 2021-dos mil veintiuno.

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 **AUTORIZA** la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, para el inmueble identificado con el número de expediente catastral **(70) 21-482-010**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 2,833.64 metros cuadrados y un área por construir de 6,636.28 metros cuadrados.-----

**SEGUNDO.-** De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente **FACTIBLE** la solicitud presentada, 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) En cuanto a la Construcción** queda condicionado a lo siguiente:

a) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 4 al 4 de 4), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.





- b) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- c) Una copia de los planos aprobados de la Licencia de Uso de Edificación y Construcción (obra nueva) **para 54-cincuenta y cuatro Locales Comerciales y de Servicios Agrupados** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- d) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al ingreso de la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** contado a partir de la notificación del acuerdo, para que lleve a cabo las obras de construcción autorizadas.
- e) **Deberá 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.).**
- f) 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.
- g) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud, el cual señala lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de la obra (Obra Terminada).
- h) Deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- i) Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir 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.
- j) **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.**
- k) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- l) Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
- m) Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
- n) Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- o) 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 para 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.



19365



- p) 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. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
- q) Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- r) **Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.**
- s) Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
- t) **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.**
- u) **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.**
- v) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

**B) En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:**

- a) 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.
- b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para la Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación **para 54-cincuenta y cuatro Locales Comerciales y de Servicios Agrupados.**
- c) 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).
- d) Deberá de respetar y mantener en funcionamiento los 49-cuarenta y nueve cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros, 03-tres cajones 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes y 01-uno e carga y descarga.
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
- g) 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.
- h) Deberá conservar 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.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) 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.



l) Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.

m) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

n) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.

o) Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.

p) En materia de Seguridad Civil deberá respetar lo indicado en el escrito emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 22-veintidos de marzo de 2021, en el cual otorgó el Visto Bueno al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto de Locales Comerciales de Servicios Agrupados en el inmueble ubicado en Camino a la Lagrima y Carretera Nacional s/n colonia Alejandrias Privadas Residencial, en el Municipio de Monterrey N.L., lo anterior de acuerdo al **DPC-ENL-CE-022/2019, STPS-PBN810519GX8-0013, Folio: IR21-114, registro Catastral 21-482-010.** en el predio que nos ocupa, **y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

c) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E /077/ABRIL/2021, de fecha 26 de mayo del 2021, 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, 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 contenidos 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.

D) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/V/220/2021, de fecha 24-veinticuatro de mayo del 2021, 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

a) Para la Carretera Nacional deberá respetar un ancho total de 64.00 metros, 32.00 metros medidos desde el eje central de la carretera hacia el predio.

b) Para la calle Camino a La Lágrima deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

c) En la esquina formada por la intersección de estas dos 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.

2) El predio presenta afectación vial por la Carretera Nacional. Con respecto a la superficie de terreno prevista como afectación vial, deberá tomarse en cuenta que de acuerdo al Artículo 64 del Reglamento de las Construcciones del Municipio de Monterrey, "En las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario y Titular del Desarrollo queda condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Carretera Nacional, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal, Estatal o Federal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos para que pueda ser habilitada como vía pública y en su caso, resolver los cajones de estacionamiento necesarios afectados debido a la mencionada afectación.

3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

4) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros. Para cajones dispuestos paralelos a los pasillos de circulación deberá respetar dimensiones mínimas de 2.70x6.00 metros.

5) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

**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.

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

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





8) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento del multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.

9) Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los niveles de 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 y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

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

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

11) El acceso vehicular (entrada y salida) al desarrollo 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.

12) Se deberá respetar los sentidos de circulación de los accesos y de los pasillos de circulación de acuerdo a los planos de proyecto presentados.

13) 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. Para los cajones dispuestos a 45 grados respecto al pasillo de circulación deberá respetar un ancho mínimo de 4.00 metros. Lo anterior 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.

14) Deberá habilitar (pavimentar) el pasillo de circulación dentro de la zona de afectación vial que da acceso a los niveles inferiores de estacionamiento respetando una pendiente no mayor del 15 % debiendo y considerando un 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.

15) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en los pasillos de circulación vehicular.

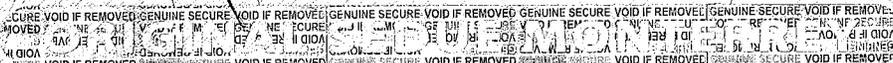
16) Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

18) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Al respecto y conforme a lo indicado en el Oficio DIVYM/SA-095/V/2021, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, de fecha 27 de mayo del 2021 y el plano de propuesta vial respectivo, 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 autorizado.
3. Delimitar las zonas a intervenir con los dispositivos para el control del tránsito necesarios para salvaguardar las zonas mencionadas según las normas vigentes.

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



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

21) Deberá realizar los trámites respectivos para el tránsito de vehículos de carga y equipos de construcción ante la autoridad municipal antes de iniciar construcción alguna.

**E) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 114/2021 de fecha 27-veintisiete de junio del 2021, 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. Joel Iván Valdez Valencia (Cédula 8291284) con fecha de Enero de 2021, 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.

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 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.

**F) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G100/2021, de fecha 27-veintisiete de julio del 2021, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:**

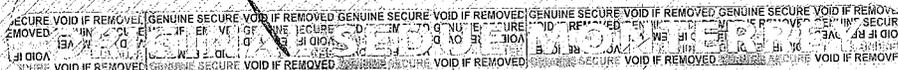
**1. Estudio Geológico, Mecánica de Suelos, Estabilidad de Taludes:**

Estudio realizado por el Ing. Ing. Julio Alejandro Cuevas Beltrán con No. de Cédula Profesional: 7363673, en donde se encontró lo siguiente:

- Se determinó que litológicamente el área del proyecto está formada por una capa de extenso espesor de coluvión y aluvión, así como en contacto frecuente con lutitas. La granulometría varía desde arcillas arenosas hasta gravas de cantos rodados. Debido a las condiciones del predio no se detectaron planos de fallas con potencial de deslizamiento hacia el interior o exterior del predio. Se concluye que no existe riesgo geológico.
- Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 2 sondeos de exploración hasta una profundidad de 10.00m., se determinaron las propiedades del suelo. Se recomienda utilizar una cimentación a base de Pilas coladas en el lugar desplantadas a una profundidad de 11.0m. y se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 28.59 hasta 188.63 ton/pila. Otra opción de cimentación es a base de zapatas aisladas y/o corridas, desplantadas hasta la profundidad de 5.50 y 7.50m., se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 4.00 kg/cm<sup>2</sup>.
- De acuerdo al Análisis de Estabilidad de Taludes, se utilizaron los métodos Bishop, Janbú, Spencer y Fellenius en los cuales se determinó que el talud se tiene que estabilizar con un muro de contención con zapata tipo "L" empotrada en el material de lutita café verdosa. El Muro deberá tener un espesor mínimo de 0.20m. Se obtuvieron factores de seguridad de 1.70 hasta 2.67.

**Conclusiones**

- De acuerdo al 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.
- El terreno colinda con un corredor biológico, sin embargo, cuenta con el antecedente de autorización de ventas con No. de Oficio: 2711/2009/SEDUE con fecha de 26 de Octubre de 2009.
- 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.



**G) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el N° de oficio 2053/2021 dentro del Dictamen LTA-000127/2021, de fecha 22-veintidos de julio del 2021, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Durante la etapa de construcción. -**

**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 construcción.
3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de 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.
5. Los generadores de residuos de 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.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la 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.
7. 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.
8. 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).
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
10. 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).
11. 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.
12. 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).
13. 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).
14. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
15. 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.
16. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
17. 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).

18. 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.

19. 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.

20. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (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.

21. 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**

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. 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.

24. En caso de que las áreas comerciales pretender 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.

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

26. 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**

27. 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.

28. 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 fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).

29. 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.

30. 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**

31. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
32. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
33. 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.
34. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
35. 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**

36. En caso de contar con área de cocina, esta 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.
37. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

38. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
39. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
40. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
41. 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**

42. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
43. 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.
44. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
45. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
46. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

47. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-110-21 el cual fue resuelto con la reposición de 125-ciento veinticinco árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.
48. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 06-seis árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206-1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 52-cincuenta y dos árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 52 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las



**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

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten initials]*

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

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse AGG  
Jose Francisco Camacho Castillo siendo las 12:50 horas del día 29  
del mes de Septiembre del 2011

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Alexis A. Melendez R.  
FIRMA *[Signature]*  
NO. DE GAFETE 117028

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE José Fro C.C.  
FIRMA *[Signature]*