



No. de Oficio: 15359/2020

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000139/20

INSTRUCTIVO

**A LA C. MARCELA FERNANDEZ MARTINEZ,
CON DOMICILIO EN AVENIDA HIDALGO,
Nº2095 PTE. COLONIA OBISPADO,
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 16-dieciseis de Diciembre del año 2020-dos mil veinte.-----
-VISTO.- El expediente administrativo No. L-000139-20, formado con motivo de la solicitud presentada por la **C. MARCELA FERNANDEZ MARTINEZ**, propietaria del inmueble ubicado en la avenida **FELIX U. GOMEZ S/N, ZONA CENTRO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 09-083-098**; presentando el interesado la documentación idónea con la cual justifica legalmente la propiedad y posesión respecto del inmueble aludido, que para el caso son requeridos, de acuerdo a lo señalado en el artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León 160Bis y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León; solicitud mediante la cual solicita obtener la autorización de **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR CON 224 - UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO y 10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, respecto del inmueble antes citado, con una superficie total de 2,510.45 metros cuadrados para construir 30,061.21 metros cuadrados.

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 1, 7, 11, 136 fracción I, 138 fracción b), 148 fracción II, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 361, 392, 399 fracciones I, II, VI y X, 402 y lo dispuesto por los artículos Segundo y Tercero Transitorios 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 a), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.3, 15 fracción II, 16, 19,

9640

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



fracciones I a IV, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 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, 5, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracciones I y IV, 20, 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, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 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.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 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 CENTRO, Distrito Urbano CENTRO**, en una Zona Clasificada como **ES-Equipamiento y Servicios**, donde esta zona o predios se permitirán los usos y destinos del suelo cultural, Educativo, medico, asistencial y de culto. En estos predios o zonas se podrán desarrollar, además de los usos y destinos antes señalados, los que permitan las zonas en donde se encuentren insertos; siendo en este caso una zona **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**. Ahora bien, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad del Plan antes citado, el giro solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE** son considerados como **PERMITIDOS**, y para el uso de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** son considerados como **CONDICIONADOS**.

Los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo señalada en el plan vigente para el giro de **2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados son los numerales siguientes:** 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licorés; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros); **2.3.4 Tienda de Conveniencia;** **3.1 Servicios Personales** 3.1.1Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, Tatuajes, Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia.**

Considerando lo anterior es importante señalar que, de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establecen que *“Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:*

1 Predominancia: *En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo*



predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.

II. Contaminación: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;

III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

IV. Seguridad: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".

III.- De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 09 de Julio del 2020, se pudo constar sin uso al momento de la visita, aún no existe construcción.

IV.- El solicitante anexa escrito por el cual argumenta que su predio se encuentra en zona de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) requiriendo le sean aplicados los beneficios de dicha zona, por lo que, revisando respecto a la misma, 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 citaran más adelante.

Así mismo de acuerdo a 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 Ecovía, 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.

Atento a lo anterior tenemos que, de acuerdo al croquis de ubicación del predio presentado por el solicitante y a la inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se constata que el predio

SECRETARÍA DE
URBANO Y ECOLOGÍA



ubicado en la av. Félix U. Gómez, Zona Centro, se ubica a una distancia de **381.00 metros de la Estación del Metro más cercana denominada Línea 3 "SANTA LUCIA"**.

Que en el predio materia de análisis, ubicado en la Avenida Félix U. Gómez, Zona Centro, identificado con el expediente catastral **70) 09-083-098** con una superficie total de **2,510.45 metros cuadrados**.

Tomando en cuenta lo antes descrito, y que el proyecto pretendido corresponde a un Uso Mixto por consistir en una edificación con comercio, servicios en las planta baja otros niveles y uso habitacional en los niveles superiores, resulta acorde a las políticas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por encontrarse el inmueble materia de este análisis a **381.00 metros** de radio de distancia de la Estación **SANTA LUCIA** de la **Línea 3 del Metro**, cumpliéndose con la condicionante de estar en un radio menor a 800 metros lineales, contando el predio con una superficie Total de **2,510.45 metros cuadrados**.

Por lo anterior resultan aplicables los beneficios y estrategias de densificación del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al estar dentro de la citada zona (DOT), **por lo que para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres**.

En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto presenta 298 cajones, con lo que se cumple con el 50% en términos del artículo 73 Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAP-J/R-128/2020 de fecha 18-dieciocho de Marzo del 2020-dos mil veinte, emite las medidas de prevención de riesgos y de seguridad, así como las que se deberán implementar durante la etapa de construcción, respecto al Proyecto de Construcción de TORRE UNA, ubicado en Félix U. Gómez y Ruperto Martínez S/N, en el Municipio de Monterrey; que se deberán implementar en el predio en cuestión, 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 esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Anexa escrito de fecha 02-dos de Julio del 2020-dos mil veinte, en el cual el Arq. Leonardo Torres Ávila, con número de cédula profesional 8547366, se manifiesta como Perito Director Responsable de la Obra así como Asesor del Diseño Urbano y Arquitectónico, del Proyecto denominado "UNA" donde se pretende realizar las Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para: Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (10- Locales) y Vivienda Multifamiliar de 224 Departamentos.
- Al presente trámite se anexa **Póliza de seguro de Responsabilidad Civil por Daños Terceros**, emitida por SEGUROS SURA S.A. DE C.V. con numero de Póliza 4-501-1454/0, con una vigencia desde el 20 de Noviembre del 2020 hasta el 20 de Noviembre del 2021.

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

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

- Alineamiento Vial en fecha 28 de Noviembre del 2019-dos mil diecinueve.
- Mediante oficio número **DPTDU/V/410/2020**, de fecha 03-tres de Noviembre del 2020-dos mil veinte, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión Técnico Vial**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (plano de propuesta vial con oficio DIVYM/SA-081/X/2020, firmado por Ingeniero Emanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial de fecha 16 de Octubre del 2020 y Estudio de Movilidad firmado por el Ing. Gabriel Ponce Elizondo, con Cédula Profesional número 6720939).
- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano en materia de Ingeniería Estructural emitió **Opinión Técnica Estructural** con N° de oficio **DPT/E/176/JULIO/2020**, de fecha 08-ocho de Octubre del 2020-dos mil veinte, en donde conforme a la documentación presentada por el propietario y memoria de cálculo elaborada por el Ingeniero



donde conforme a la documentación presentada por el propietario y memoria de cálculo elaborada por el Ingeniero Bernardo Castro Brocker con Cédula Profesional N° 4308366, así como también Mecánica de Suelos y Análisis de Estabilidad de Taludes elaborados por GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY, firmado por el Ing. José Ignacio Rincón López con Cédula Profesional N° 345343, otorgo Vo. Bo., dictando las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a las disposiciones contenidas en el título tercero RESPONSABILIDADES Artículo 8 al 16 del Reglamento para la construcción en el Municipio de Monterrey N.L.

• Mediante oficio número DPTDU/G091/2020, de fecha 07-siete de Octubre del 2020-dos mil veinte, 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 estudio de Mecánica de Suelos, Análisis de Estabilidad de Taludes y Estudio Geológico elaborados por GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY S.A. DE C.V., firmado por el Ing. José Ignacio Rincón López con Cédula Profesional N°345343.

Por parte de la Dirección De Ecología adscrita a esta Secretaria:

• Mediante oficio 2878/2020, dentro del Dictamen LTA- 000240/2020 de fecha 10-diez de Noviembre del 2020-dos mil veinte, emitió dictamen en materia ambiental, donde 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.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR CON 224 - UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO y 10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, para el inmueble ubicado en la avenida **FELIX U. GOMEZ S/N, ZONA CENTRO**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 09-083-098**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 2,510.45 metros cuadrados para construir 30,061.21 metros cuadrados.

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

A) En cuanto a la Construcción

1. 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 05 al 05 de 05), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. 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.
3. Una copia de los planos aprobados de Uso de Suelo, Construcción y Edificación deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente.

9642

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



5. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente *"El propietario 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, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir 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).
6. 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, 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.
7. **El horario 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**
8. Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
9. **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.**
10. 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.
11. **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.**
12. El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
13. 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 para las Construcciones 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.
14. **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, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.**
15. 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.
16. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
17. 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.



18. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que mediante colocación de mamparas de cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
19. 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.
20. Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.
21. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
25. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.
26. Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación, así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrar las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaria así lo dispone solicitará las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.
27. 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 según lo establece el artículo 37 del Reglamentó para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

B) En cuanto a la Edificación. -

- 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 Uso de **MULTIFAMILIAR CON 224- UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y 10-DIEZ 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 contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- e) 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.
- f) Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
- g) 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.

- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- j) 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.

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

l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.

m) 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.

C) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/410/2020, de fecha 03-tres de Noviembre del 2020-dós 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

a) Para la avenida Félix U. Gómez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

b) Para la calle Ruperto Martínez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

c) En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar unos ochavos mínimos de 3.00 x 3.00 metros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- 6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 7) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento destinados al multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.
- 8) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- 9) 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 (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.

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

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

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 Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

13) Dado que el proyecto presenta cajones de estacionamiento dispuestos sobre rampas vehiculares, y de conformidad con el artículo 58 del reglamento de zonificación y usos de suelo, se deberá respetar una pendiente máxima del 6% en su longitud, donde exista estacionamiento.

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

14) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, en los pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.

15) Deberá cumplirse 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.

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

17) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Al respecto y conforme a lo indicado en el Oficio DIVYM/SA-081/X/2020, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, de fecha 16 de Octubre del 2020, y al plano 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.
- 18) El propietario o propietarios del desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.
- 19) El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.
- 20) Deberá realizar los trámites respectivos para el tránsito de vehículos de carga y equipos de construcción ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad antes de iniciar construcción alguna.

D) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 122/2020 de fecha 13-trece 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:

La presente revisión se sustenta técnicamente en el estudio hidrológico e hidráulico y anexo a estudio hidrológico-hidráulico realizado por el Ing. Raúl Conde Rivera (Cédula 1117527) con fecha de mayo 2020. Se reitera la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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.

El predio no se encuentra en zona de riesgo hidrológico (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1° Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico oficial el 22 de marzo del año 2013), sin embargo, deberá seguir las recomendaciones presentes en los estudios de ingeniería.

E) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G091/2020, de fecha 07-siete de Octubre del 2020-dos mil veinte, 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:

Revisión Técnica

a. Estudio Geológico Mecánica de Suelos y Estabilidad de Taludes:

Estudio realizado por el Ing. José Ignacio Rincón López con N° de Cédula Profesional 345343, en donde se encontró lo siguiente:

- Se determinó que la litología está compuesta por una serie de depósitos coluviales constituidos por arcilla, limos y gravas, con zonas de baja resistencia y bajo estos materiales, la roca arcillosa sedimentaria de colores claros en la parte superior y conforme se incrementa la profundidad se tiene el color original gris oscuro. Se concluye que no existe riesgo geológico para el proyecto.
- Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 3 sondeos exploratorios con una profundidad de hasta 30.00 m en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo. Se recomienda utilizar una cimentación a base de pilas



coladas en el lugar, desplantadas a una profundidad mínima de 24.00 m. con una capacidad de carga admisible de 124 hasta 767 Ton/m².

- Para el análisis del Talud se utilizó el método Bishop el cual realiza interacciones para encontrar los planos de deslizamiento críticos (y por lo tanto el FS crítico a la vez). Se realizó el análisis a las profundidades de 1.5 y 3.5m. en donde se determina que bajo las condiciones analizadas el talud permanece estable hasta los 3.50m. de profundidad de manera escalonada, considerando un solo escalón con una huella de 1.5m y un peralte 2.00m. respecto al nivel máximo de la profundidad de la excavación. Se obtuvieron factores de seguridad mayores a 1.5 el cual es el mínimo recomendado.

Conclusiones

1. Geológico-Geotécnico:

- De acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico. Deberá proveer una adecuada supervisión de obra aunado a adecuados procedimientos constructivos con la finalidad de garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la vivienda y su entorno urbano inmediato.
- El día 07 de Octubre de 2020 se presentó a esta dirección el Estudio de Estabilidad de Taludes con las correcciones solicitadas.
- Será muy importante el abatimiento previo del nivel freático, así como la temporada en que se realicen las excavaciones, por la ubicación del mismo nivel y la calidad de bombas necesarias para abatirlo.
- De acuerdo 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, operacionalidad 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 y como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

F) En materia de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/E/176/JULIO/2020, de fecha 08 de Octubre del 2020, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, 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, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en



caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

G) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio 2878/2020, dentro del dictamen LTA-00240/2020 de fecha 10 de Noviembre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Visto oficio número 1913/SPMARN-IA/20 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos naturales, el día 06 de octubre de 2020 y notificado a la SEDUE donde se le comunica al promovente entre otras cosas sobre la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental consistente en la construcción de un edificio de usos mixtos el cual, estará desarrollado en 3 bloques verticales. De abajo hacia arriba el primer bloque es un componente comercial de un solo nivel, seguido de un segundo bloque de 5 niveles que corresponde al componente de estacionamiento y finalmente el bloque de la vivienda, formado por 14 niveles y un área de amenidades que utilizará poco más de la mitad del primer nivel de azotea, en un predio con superficie total de 2,510.45-dosmil quinientos diez punto cuarenta y cinco metros cuadrados; presento a usted los lineamientos en materia ambiental correspondientes al trámite de Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y Edificación para **Locales Comerciales y Multifamiliar (244-Unidades** del expediente administrativo L-139/2020 de un predio ubicado en Av. Félix U. Gómez s/n Zona Centro de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 09-083-098. -

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. 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 construcción (numeral 6.1 del NAE).
3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el periodo que dure la obra de construcción.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
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 construcción que correspondan a la clasificación grande (ver Tabla 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 construcción sean igual o arriba de 80 m³ 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 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 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.
 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 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 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 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 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 tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
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. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "EDIFICIO UNA" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 1913/SPMARN-IA/20).
36. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "EDIFICIO UNA".
37. En caso de que las áreas comerciales y el hotel pretendan 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.
38. Deberán 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 horas (horario para multifamiliar), y para fuentes



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

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 de 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.

57. 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.

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 desmonte con expediente PDE-168-20 el cual fue resuelto con la reposición de 144-ciento cuarenta y cuatro encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.

61. De acuerdo al plano presentado el proyecto está libre de área jardinado por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá contar con 01-un árbol de la especie encino con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 172-ciento setenta y dos árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 172 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes



(de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).

Imagen Urbana

62. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

TERCERO. - Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas contenidas en la ley de la materia.

CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en los artículos 281 y 295 tercer párrafo del de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios Segundo y Tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 3-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios Segundo y Tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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

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

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





GOBIERNO DE MONTERREY

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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 los C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León -----

X

Virgini
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 siendo las 15:00 horas del día 27 del mes de Enero del 2021

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Lic. Guadalupe Pedraza
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE 20277

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Leonarda Torres Arilla
FIRMA [Signature]



