



No. de Oficio: SEDUE 16164/2021  
**Expediente Administrativo L-000187-20**

**INSTRUCTIVO**

**AL C. JOSE CARLOS CAMPOS RIOJAS**  
**DOMICILIO: LA ESCONDIDA No. 451 EN**  
**LA COLONIA CUMBRES CAMPANARIO**  
**EN 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 10-diez días del mes de mayo del año 2021-dos mil veintiuno.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000187-20**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 25-veinticinco de agosto del 2020-dos mil veinte, por el **C. José Carlos Campos Riojas**, propietario del inmueble ubicado en la **JOSE TRINIDAD VILLAGÓMEZ No. 528 EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **(70) 03-088-014**; solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (06-SEIS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de **450.93** metros cuadrados, donde se desea realizar una construcción de **2,366.69** metros cuadrados.

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

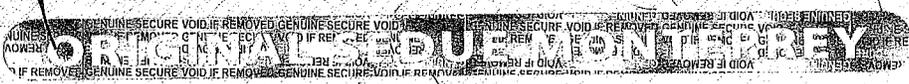
**CONSIDERANDO**

**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 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracción I, 198, 202 fracción III, 235 fracción I, 236 fracción I, 237, 308, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 318, 323, 325, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 362, 399, 402 primer y ultimo parrafo, Transitorios Quinto y Octavo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4, inciso d), 12 fracción I, 14 fracción I punto 1.1, 36, 39, 46, 52, 53, 72, 139, 156, 157 fracciones I y II 158, 159, 160, 160BIS 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I 20, 26 fracción III, 30, 33, 41, 42, 43, 53, 54, 58, 64, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**II.** Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona clasificada como **HC-HABITACIONAL CON COMERCIO** en la cual el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR**, es considerado como **PERMITIDO**, por lo anterior, resulta **FACTIBLE** el uso solicitado y por ende, se deben señalar los lineamientos generales de diseño y demás aplicables al predio que nos ocupa, por lo que, al hacer la revisión del proyecto, se entra al estudio de los mismos para



12873



determinarlos.

III. De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 03-tres de septiembre del 2020-dos mil veinte, se pudo constar al momento de la visita: baldío, no existe construcción, no se pueden constar los cajones de estacionamiento.

IV. Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,366.69 metros cuadrados, distribuidos conforme a los planos presentados por el solicitante, cuyos datos e información son responsabilidad de quien los proporciona.

V. Que al analizar los lineamientos de construcción, los cumple de la siguiente manera:

Superficie a Dictaminar: Lineamientos	450.93 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	360.744	0.75	334.61	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	LIBRE	LIBRE	5.25	2,366.69	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.20	90.186	0.25	116.32	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	45.093	0.10	45.41	SI cumple
<b>NIVELES MAXIMOS PERMITIDOS</b>	(+) 12 NIVELES		08-OCHO NIVELES		SI cumple
<b>ALTURA MÁXIMA POR NIVEL</b>	4.00 METROS		3.00 METROS		SI cumple
<b>Densidad (CBI)</b>	150 viv./ha.		06-seis viviendas		SI cumple

En cuanto a la Densidad, tenemos que la permitida en la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa (CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO) es de 150 viv/ha, que generan 66.66M2 de superficie por vivienda y que divididos entre la superficie del inmueble que es de 450.93 metros cuadrados, resultan factibles las **6 viviendas** solicitadas.

VI. En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (giro)	NORMATIVIDAD	REQUIERE	EL PROYECTO PRESENTA:	OPINIÓN
MULTIFAMILIAR	1 CAJÓN POR UNIDAD	06 UNIDADES = 06	07-SIETE CAJONES	SI CUMPLE
TOTAL		06-SEIS CAJONES		

VII.- Los interesados, allegan los siguientes documentos:

- Oficio No. DPCE-SAP-J/R-231/2020, de fecha 20-veinte de julio de 2020-dos mil veinte, por el que la **Dirección de Protección Civil del Estado**, emite análisis de riesgo en materia de protección civil estatal, otorgando las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que deberán implementar durante la etapa de construcción, para el proyecto a ubicarse en José Trinidad Villagómez Norte No. 528 en la zona centro de esta Ciudad, identificado con el expediente catastral número 70)03-088-014.
- Oficio No. 401.2C.2.269/2019 de fecha 17-diecisiete de Septiembre de 2019-dos mil diecinueve, firmado por la C. Lic. Martha Elda Avalos-Salazar, Directora del Centro **INAH (Instituto Nacional e Antropología e Historia) de Nuevo León**, por el cual informa que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico y tampoco es colindante de alguno de estos, tal como lo establecen los artículos 35, 36 fracción I y 37 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.
- Oficio No. 190/SPMARN-IA/21 de fecha 03-tres de febrero de 2021-dos mil veintiuno, que emite la Subsecretaría de Protección y Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, por el cual analiza y evalúa la **Manifestación de Impacto Ambiental, EL PROYECTO**, consistente en la regularización de la preparación del sitio y construcción de un edificio multifamiliar de 06-seis departamentos, que se compone de una planta



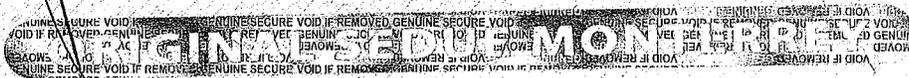
baja, 06-seis niveles y azotea, respecto del predio que nos ocupa.

- Estudio de **Memoria de Cálculo Estructural**, de fecha 04-cuatro de Febrero del 2020-dos mil veinte, realizado por el Ing. Carlos Johnatan Delgado Guerra, con número de Cédula Profesional 8951817, manifestando su responsabilidad sobre el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle José Trinidad Villagómez Norte No. 528, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 03-088-014, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Estudio de **Mecánica de Suelos**, de fecha 15-quince de Enero del 2020-dos mil veinte, realizado por el Ing. Sten Flores de la Torre, con número de Cédula Profesional 5413322, manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle José Trinidad Villagómez Norte No. 528, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 03-088-014, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Estudio de **Movilidad**, de fecha 11-once de Mayo del 2020-dos mil veinte, realizado por el Ing. José Adib Martínez Gómez, con número de Cédula Profesional 5135085, manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle José Trinidad Villagómez Norte No. 528, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 03-088-014, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Estudio **Geológico**, de fecha 05-cinco de Mayo del 2020-dos mil veinte, realizado por el Ing. José Adib Martínez Gómez, con número de Cédula Profesional 5135085, manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle José Trinidad Villagómez Norte No. 528, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 03-088-014, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Estudio de **Riesgo Hidrológico**, de fecha Diciembre del 2020-dos mil veinte, realizado por el Ing. Osvaldo Muñoz Morales, con número de Cédula Profesional 5837367, manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle José Trinidad Villagómez Norte No. 528, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 03-088-014, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Estudio **Peritaje Hidrológico e Hidráulico**, de fecha 04-cuatro de Mayo del 2020-dos mil veinte, realizado por el Ing. José Adib Martínez Gómez, con número de Cédula Profesional 5135085, manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle José Trinidad Villagómez Norte No. 528, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 03-088-014, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- El interesado acompaña escrito de fecha 26-veintiseis de Agosto del 2020-dos mil veinte, firmado por el Arq. Francisco Javier Cortes González, con número de Cédula Profesional 8388185, en donde se manifiesta como Director Responsable del proyecto para construcción ubicada en la calle José Trinidad Villagómez Norte No. 528, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 03-088-014, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- El interesado acompaña **Póliza** de Seguro de Responsabilidad Civil Contra terceros **No. BQ 41001099**, con vigencia desde el día 04-cuatro de Marzo del 2021-dos mil veintiuno hasta el 04-cuatro de Marzo del año 2022-dos mil veintidos, amparando la construcción ubicada en la calle José Trinidad Villagómez Norte No. 528, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 03-088-014, en el Municipio de Monterrey, N.L.

VIII. Obran anexados en el expediente los siguientes dictámenes internos:

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

- **Alineamiento Vial** de fecha 06-seis de Noviembre del año 2019-dos mil diecinueve, respecto al predio ubicado en la calle José Trinidad Villagómez Norte No. 528 en el Centro de esta Ciudad, en el cual señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación al tramo de la vía con la que colinda el predio.
- Mediante oficio número DPTDU/V/365/2020 de fecha 23-veintitrés de septiembre del 2020-dos mil veinte, emitió **dictamen técnico en Materia de Vialidad**, conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, lo cual será precisado en el presente Dictamen.
- Mediante oficio número DPT/E 217/AGOSTO/2020 de fecha 11-once de noviembre del 2020-dos mil veinte, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, mismo que fue elaborado conforme a los Estudios de Memoria de Cálculo Estructural para la construcción, elaborado por el Ing. Carlos Johnatan Delgado Guerra, con cédula profesional 8951817, como asesor en seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizada por el Ing. Sten flores de la Torre, con cedula 541332.
- Mediante oficio número DPTDU/G 17/AGOSTO/2020, de fecha 11-once de noviembre del 2020-dos mil veinte, emitió



• **Dictamen Técnico Geológico-Geotécnico** mismo que fue elaborado conforme a los Estudios elaborados por el Ing. José Adib Martínez Gómez, con cédula profesional 6544939, Estudio Geológico-geotécnico como asesor en seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizada por el Ing. Sten flores de la Torre, con cédula 541332.

• Mediante oficio número DPTDU/H 156/020, de fecha 18-dieciocho de diciembre del 2020-dos mil veinte, emitió **Opinion Técnica Hidrológico-Hidráulica** mismo que fue elaborado conforme al estudio Hidrológico realizado por el Ing. Osvaldo Muñozm Morales, con cédula profesional 5837367, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

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

Mediante Oficio 00941/2021, dentro del expediente LTA-000290/2020, de fecha 23-veintitrés de abril del 2021-dos mil veintiuno, emitió Lineamientos Ambientales en **Materia de Ecología**, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, indicando que la actividad principal será de Multifamiliar, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

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

**ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (06-SEIS UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)**, en el inmueble ubicado en la calle **JOSE TRINIDAD VILLAGÓMEZ No. 528 EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **(70) 03-088-014**; el cual tiene una superficie de **450.93** metros cuadrados, donde se autoriza construir **2,366.69** metros cuadrados.

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

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

**B)** La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y/que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones. Así mismo una copia de los planos aprobados deberá permanecer en la obra y estará a disposición de la autoridad competente de conformidad con lo señalado por el Artículo 33 del Reglamento para la Construcción.

**C)** Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción III.- Mayor de 1,000 metros cuadrados de construcción - 3 años; Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 2,366.69 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.

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

1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a



de gas LP o electricidad.

17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos, de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
21. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
22. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
25. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
26. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.
27. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor/o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado..." De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Multifamiliar (06-Unidades Tipo Departamentos)** en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto



autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento **06-seis cajones de Estacionamiento**, que requiere el proyecto.
6. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **45.093 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
7. 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.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
10. 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.
11. **Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.**
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

**F) Deberá respetar lo indicado en la Opinión Técnica Estructural con oficio DPT/E/217/AGOSTO/2020, de fecha 11-once de Noviembre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memoria de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

**G) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/V/365/2020, de fecha 23-veintitres de Septiembre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
12876



Handwritten signature



Monterrey 2013-2025, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento, Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.

a) Para la calle Villagómez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

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

3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros. Para los cajones de estacionamiento dispuestos paralelos al pasillo de circulación o tipo cordón, deberá respetar una dimensión mínima de 2.70 x 6.00 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) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento destinados al multifamiliar deberán estar señalizados de manera clara indicando a qué departamento correspondiente cada uno.

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

8) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo deberá tener 6.00 metros de ancho mínimo, 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.

9) 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.

10) 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.

11) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Infraestructura Vial y/o La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.

12) 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.

**H) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el No. 00941/2021, dentro del expediente LTA-000290/2020, de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Durante la etapa de 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 periodo 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. 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.
10. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
11. 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.
12. Deberá utilizar y medecer 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).
13. 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.
  14. 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).
  15. 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).
  16. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, éstos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
  17. 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.
  18. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
  19. 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.
  20. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
  21. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
  22. 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.
  23. 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.
  24. 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.
  25. 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.
  26. 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.
  27. 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**

28. 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).

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

30. Deberá ingresar el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y una vez obtenido su resolutivo, deberá presentar copia ante esta dependencia.

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

32. 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**

33. 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.

34. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas, y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas, y de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).

35. 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.

36. 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**

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

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

39. 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.

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

41. 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**

42. 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.

43. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

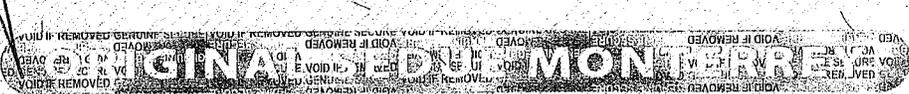
**Contaminación del Agua**

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

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

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

47. 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, 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**

48. Deberá registrarse como generador de residuos, manejo especial ante Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

49. 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.

50. 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.

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

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

#### **Reforestación**

53. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 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 03-tres árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repusieron los 03 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuota de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### **Imagen Urbana**

54. 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.

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

**I) En materia de Geología deberá respetar lo señalado en el oficio DPTDU/G125/2020, de fecha 12-doce de Noviembre del 2020-dos mil veinte, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

- De acuerdo al Atlas de Riesgo Para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico. Deberá proveer una década supervisión de obra aunado a adecuados constructivos con la finalidad de garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la vivienda y su entorno urbano inmediato.
- El día 10 de Noviembre de 2020 se presentó a esta dirección, el estudio de Mecánica de Suelos solicitado para la revisión del expediente.
- De acuerdo a los planos y a los estudios presentados, se observó que cumplen con los requerimientos necesarios para su revisión, por lo que se deberán seguir todas las recomendaciones emitidas en los estudios con el objetivo de garantizar la seguridad, 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 como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 de Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

**J) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/H156/2020, de fecha 18-dieciocho de Diciembre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

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

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





- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades; además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

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

Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción. Además, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

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

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

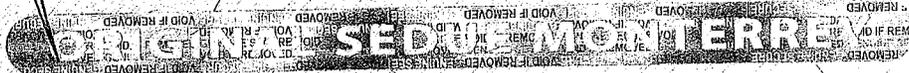
De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1era Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico Oficial el 22 de marzo del año 2013, **el Predio No se encuentra en una zona de Riesgo Hidrometeorológico.**

**K) Deberá respetar y dar cumplimiento a lo señalado mediante Oficio No. 190/SPMARN-IA/21 de fecha 03-tres de febrero de 2021-dos mil veintiuno, por la Subsecretaría de Protección y Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, por el cual analiza y evalúa la **Manifestación de Impacto Ambiental**, autoridad que debe actuar en términos de su competencia.**

**L) Deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección de Protección Civil del Estado, mediante el No. DPCE-SAP-J/R-231/2020, de fecha 20-veinte de Julio del 2020-dos mil veinte, por el que otorga medidas de prevención de riesgos y de seguridad que deberán implementar durante la etapa de construcción, con ubicación en la calle José Trinidad Villagómez Norte No. 528, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 03-088-014, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

**TERCERO.** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes.

**CUARTO.** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se



deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por tanto, en términos del artículo 327 de la citada Ley, la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido. En cuanto al uso de suelo aquí solicitado, la misma no tendrá vigencia, de acuerdo a lo señalado por el artículo 313 de la mencionada legislación.

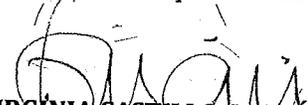
**QUINTO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: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

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

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

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

**NOVENO.** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L.

  
**ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ**  
**C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**



AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Francisco Javier Cortes Gonzalez en su carácter de apoderado legal siendo las 13:23 horas del día 15 del mes de Julio del 2021.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexis A. Meléndez R.

FIRMA Alexis

No. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Fco. Javier Cortes Gonzalez

FIRMA [Signature]

IDENTIFICACIÓN INE