



Oficio No.: SEDUE/17416/2021
Expediente Administrativo L-000199-21

INSTRUCTIVO

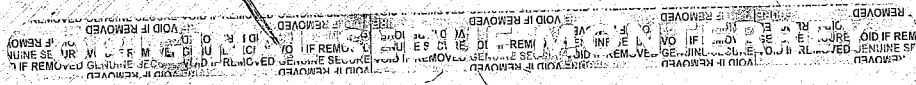
**AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA
SOCIEDAD DENOMINADA THE R COMPANY S.A. DE C.V.
Y DESARROLLOS VERTIKA S. A DE C.V.
DOMICILIO: AVENIDA FÉLIX U. GÓMEZ NO. 250 SUR,
MONTERREY, N.L.
PRESENTE. -**

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

---En Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno.-----
---**VISTO.** -Para resolver el expediente administrativo No. L-000199-21, formado con motivo de la solicitud presentada por el representante legal de la sociedad denominada **THE R COMPANY S.A. DE C.V. Y DESARROLLOS VERTIKA S. A DE C.V.**, respecto del inmueble ubicado en la Ave. Bernardo Reyes No. 1212 y 1214, Col. Industrial en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 08-145-027, solicitud con la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (340 DEPARTAMENTOS) Y LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS (02 LOCALES)**; respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 2,379.482metros cuadrados. Encontrándose los siguientes:

ANTECEDENTES

- Copia simple de la cartulina, autorizada por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología con número de expediente administrativo TM- 000420-14 de fecha 15- quince de diciembre del 2014- dos mil catorce, mediante el cual autoriza la Demolición Total, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes 1214, colonia Industrial, en Monterrey, Nuevo León, en el lote identificado con el expediente catastral 08-145-015.
- Copia simple de la cartulina, autorizada por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología con número de expediente administrativo TM- 000013-15 de fecha 09- nueve de febrero del 2015- dos mil quince, mediante el cual autoriza la Demolición Total, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes 1214, colonia Industrial, en Monterrey, Nuevo León, en el lote identificado con el expediente catastral 08-145-014.
- Copia simple de Oficio SEDUE 4903/2015, autorizada por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología con número de expediente administrativo L-198/2015 de fecha 13- trece de Julio de 2015- dos mil quince, donde autorizo la LICENCIA DE USO DE SUELO PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y HOTEL, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes 1214, colonia Industrial, en Monterrey, Nuevo León, en el lote identificado con el expediente catastral 08-145-014, el cual tiene una superficie total de 5,959.28 m2.
- Copia simple de Oficio SEDUE 4904/2015, autorizada por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología con número de expediente administrativo L-199/2015 de fecha 13- trece de Julio de 2015- dos mil quince, donde autorizo la LICENCIA DE USO DE SUELO PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y HOTEL, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes 1214, colonia Industrial, en Monterrey, Nuevo León, en el lote identificado con el expediente catastral 08-145-015, el cual tiene una superficie total de 9,614.90 m2.
- Copia simple del Plano autorizado para Fusión en 01- Uno Porción, con el número de Oficio SEDUE 6972/SEDUE/2017 y expediente S-053/2017 de fecha 31-treintaiun días del mes de Octubre de 2017-dos mil diecisiete, para el predio identificado con el



expediente catastral 08-145-014 y 08-145-015 ubicado en la calle Bernardo Reyes No. 1214, Colonia Industrial, mediante el cual fusionaron los predios antes mencionados quedando un solo predio identificado con el expediente catastral 08-145-014 con una superficie de 15,678.868 m2.

- Copia simple de Oficio SEDUE 6277/2018, autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con número de expediente administrativo L-414/2015 de fecha 19- diecinueve de Febrero de 2018- dos mil dieciocho, donde autorizo la LICENCIA DE USO DE SUELO (AMPLIACION), CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR (108 unidades tipo departamento), y PLAZA COMERCIAL, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes 1214, colonia Industrial, en Monterrey, Nuevo León, en el lote identificado con el expediente catastral 08-145-014 Y 015, el cual tiene una superficie total de 15,687.63 m2.

- Copia simple del Plano e Instructivo autorizado para Régimen en Condominio con el número de expediente R-000005-18 de fecha 13-trece días del mes de Septiembre de 2018-dos mil dieciocho, para el predio identificado con el expediente catastral 08-145-014 ubicado en la calle Bernardo Reyes No. 1214, Colonia Industrial, el cual se le autorizó SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO MIXTO CON CARÁCTER HABITACIONAL, QUE INCLUYE UNO DE TIPO HORIZONTAL COMPUESTO POR 04-CUATRO AREAS PRIVATIVAS (AREA PRIVATIVA LOTE 1, AREA PRIVATIVA LOTE 2, AREA PRIVATIVA LOTE 3 Y AREA PRIVATIVA LOTE 4); Y OTRO DE TIPO VERTICAL CORRESPONDIENTE AL AREA PRIVATIVA LOTE 1 -TORRE ELIO, PARA UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 108 -CIENTO OCHO VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO Y UN EDIFICIO DE CARÁCTER ESTACIONAMIENTO QUE ALBERGA 87-OCHENTA Y SIETE CAJONES, con respecto al inmueble ubicado en BERNARDO REYES #1214, COLONIA INDUSTRIAL, jurisdicción de este municipio, el cual cuenta con una superficie de terreno de 15,678.868 metros cuadrados y teniendo una futura afectación vial de 889.753 metros cuadrados, resultando un área a someter bajo Régimen en Condominio Horizontal de 14,798.12 metros cuadrados de superficie total de terreno, con una construcción total de 27,090.17 metros cuadrados de los cuales 3,017.12 metros cuadrados se someten a Régimen en Condominio Vertical.

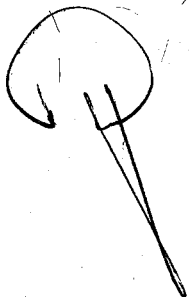
- Anexa copia simple de cartulina SEDUE 16583/2021, autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con número de expediente administrativo L-300/2020 de fecha Junio de 2021 dos mil veintiuno, donde autorizo la LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION PARA BARRERA, MURO DE CONTENCIÓN, EXCAVACIÓN Y MOVIMIENTOS DE TIERRA, para el predio ubicado en la calle Bernardo Reyes 1214, colonia Industrial, en Monterrey, Nuevo León, en el lote identificado con el expediente catastral 08-145-014 Y 015, el cual tiene una superficie total de 2,130.00 m2 de excavación y movimiento de tierras y 140.65 ml de barda y muro de contención.

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 c), 148 fracción I, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción II, 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 3 inciso a), 11, 12 fracción I y II, 13, 14 fracción I punto 1.1.2 y II punto 2.3.1, 15 fracción I, 16, 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 fracción I, 20, 30, 31 al 90, 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.- Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo





contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO**. En una zona clasificada como **(CI) - CORREDOR INDUSTRIAL**, donde los usos solicitados para **1.1.2 Vivienda Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote), 2.3.1 Locales Comerciales y Servicios Agrupados**, (los puntos 2.1 Tienda de Productos Básicos, 2.2 Tienda de Especialidades, 2.3.4 Tienda de Conveniencia, 3.1 Servicios Personales (excepto los numerales 3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza, 3.1.4 Alquiler de vehículos, 3.1.12 Reparación de calzado), 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.9 Administración Privada, 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de Educación a distancia), 2.2.8 Farmacia, 2.3.4 Tienda de Conveniencia, 3.4.5 Restaurante, 3.6.1 Gimnasio y 3.9.4 Oficinas Administrativas, se consideran como **PERMITIDOS**.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 11-once de Agosto de 2021- dos mil veintiuno, se pudo constatar que al momento de la visita el predio sin uso, se detectaron movimientos de tierra, el cual mostraron el permiso con número de expediente administrativo L-000300-20.

IV.- Que dentro del expediente en el que se actúa, obran anexados en autos los siguientes documentos presentados por el solicitante:

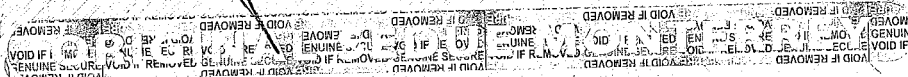
- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió oficio número DPCE-SAP-J/R-318/2020, de fecha 30-treinta de septiembre del 2020-dos mil veinte, mediante el cual otorgó las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad Generales, a ubicarse en Ave. Bernardo Reyes No. 1212-1214, lote 027, manzana 145, Col. Industrial, e identificado con el número de expediente catastral **(70)08-145-027** y conforme al "Análisis de Riesgos" que fuera practicado por el C. ING. HORACIO LEON LEETCH, Asesor Externo de esta Dependencia de Protección Civil, registrada bajo el número DPCE-APM-041/2019; y considerándose al Asesor mencionado, como responsable de la estricta valoración, revisión, análisis, y credibilidad del informe presentado, mismo que complementa a la Solicitud; *se procede a bien emitir las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad, como "Acción Preventiva" para la "Gestión de Riesgos", en los términos de la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León vigente, y con fundamento en los Artículos 33, 34, 35 y demás relativos del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil en vigor; el cual está sujeto a inspección verificación y aprobación del cumplimiento de dichos lineamientos emitidos por esa dependencia para su operación, 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 Póliza número 07007907, expedida por la empresa denominada Grupo Mexicano de Seguros S.A. de C.V. con vigencia desde el día 18-dieciocho de Agosto del 2021-dos mil veintiuno hasta el 18-dieciocho de Octubre del año 2021-dos mil veintiuno, en el predio a ubicarse en la avenida José Miguel Domínguez No. 1212 y 1214 Colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 08-145-027.

- Mediante oficio número DIVYM/SA071/VIII/2020 de fecha 07-siete de agosto del 2020-dos mil veinte, realizado por la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad adscrita a la Secretaría de Infraestructura Vial, se emitió Visto Bueno al Proyecto de señalamiento y adecuaciones viales de la torre de departamentos ubicados en Ave. Bernardo Reyes No. 1212-1214, Col. Industrial, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante.

- Solicitante anexa Carta Responsiva de fecha 11-once de junio del 2021-dos mil veintiuno, firmada por el Arquitecto Juan Valdez Martínez con cédula profesional No. 4468328, en la cual se manifiesta como Director Responsable de la obra a realizarse en la Avenida Bernardo Reyes N° 1212 y 1214, en la colonia Industrial, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 08-145-027.

V.- Que el Proyecto de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción Solicitado **CUMPLE** con los lineamientos urbanísticos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano vigente de acuerdo a lo siguiente: **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"** ...Ahora bien, analizando el croquis adjuntado por el Ing. Javier Treviño Garza, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"The R Comapny, S.A. de C.V. y Desarrollos Vertika, S.A. de C.V."**, así como la visita de inspección llevada a cabo realizando la medición mediante un aparato de medición de los llamados "odómetro" por el Inspector adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se tiene que el predio ubicado en la calle ubicados en Ave. Bernardo Reyes No. 1212-1214, Col. Industrial, e identificado con el número de expediente catastral **(70)08-145-027**, se ubica a **313.00 metros lineales de la Estación del Metro más cercana denominada (CENTRAL)**. De esta manera, de acuerdo a lo anterior y dado que, el presente proyecto se realizará en un inmueble con una superficie total de 2,379.482 metros cuadrados, ubicado en la Colonia Industrial y contará con una edificación en la que tendrá comercio y servicios del primer nivel (planta baja) al 2o. nivel, y uso habitacional en los niveles superiores, además de que se encuentra en un radio de **313.00 metros lineales** de la vía de transporte metro denominada "Central"; resulta aplicable los beneficios y estrategias de densificación señalados por el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al estar dentro de la citada zona (DOT) y cumplir con los metros lineales de distancia a dicha estación y la superficie requeridos, por lo que, para el proyecto que nos ocupa, **la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres.**

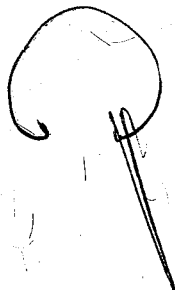
VI. En cuanto a los cajones de estacionamiento cumple de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 363 cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Multifamiliar	1 cajón	Por vivienda	345 vivienda	345 cajones		
Locales Comerciales y Servicios Agrupados	30.00	M2	82.13	3 cajones		
REQUIERE UN TOTAL	348- CAJONES					

De acuerdo a lo anterior y atento a lo referido a lo ya citado por el Artículo 73, se disminuye el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%; **resultando entonces la exigencia de un total de 174-ciento setenta y cuatro cajones de estacionamiento;** y el proyecto **resuelve con 363-trescientos sesenta y tres cajones dentro del predio,** de acuerdo al plano del proyecto acompañado al presente trámite.

VII. Que el proyecto de edificación se pretende realizar en un inmueble con superficie de **2,379.482 metros cuadrados**, con un área por construir de **39,638.77 metros cuadrados** de construcción y de uso de edificación para el giro solicitado; lo anterior conforme al plano presentado por la solicitante y que forma parte integral de expediente citado al epígrafe de esta resolución. Con el siguiente cuadro de áreas, la cual resulta de la sumatoria indicada ilustrada en los planos presentados:

	M2 Por Autorizar	M2 Total	Distribución
Sótano 1	2,087.19	2,087.19	Sótano 1.- Rampa de acceso a estacionamiento, cuartos eléctricos, cuarto de máquinas, cisterna, cubos de ventilación, cubos de instalaciones, escaleras, 2 bodegas, elevadores, lobby, 48-cuarenta y ocho cajones de estacionamiento (2-dos discapacitados).
Planta Baja	1,924.24	1,924.24	Planta baja. - Acceso peatonal, acceso a estacionamiento, caseta de vigilancia, baño de guardias, monitoreo, subestación eléctrica, cárcamo, área de limpieza de contenedores, 2 escaleras,



Nivel 25	169.27	169.27	Nivel 25.- Cubo de elevadores
Total	39,638.77	39,638.77	Multifamiliar (340) Viviendas Tipo Departamento, y (02) Locales Comerciales y Servicios Agrupados.

VIII. La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes dictámenes:

- Alineamiento Vial de fecha 03-tres de Junio del 2020-dos mil veintiuno: Para la avenida calle Miguel Domínguez deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- Mediante oficio número **DPTDU/G116/2021, de fecha 25-veinticinco de Agosto del 2021-dosmil veintiuno**, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnica Geológica - Geotécnica**, el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por CADA E Ingeniería y teniendo como asesor y responsable a la M.I. Elvia León Plata (Cédula Profesional No. 1535288 y 1535288), en fecha de 23 de junio del 2021; Estudio Geológico elaborado por LEVE, Consultores en ingeniería Civil S.C. y teniendo como asesor y responsable al Ing. Horacio León Leetch (Cédula Profesional No. 1663195), con fecha de julio 2021.
- Mediante oficio número **DPTDU/H133/2021 de fecha 25-veinticinco de Agosto del 2021-dosmil veintiuno**, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica**, el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico elaborado por el Ing. Álvaro Lorenzo Vita Garza (Cédula 1942570) con fecha de Mayo de 2021.
- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano en materia de Ingeniería Estructural emitió **Opinión Técnica Estructural** con N° de oficio DPT/E/123/JULIO/2021, de fecha 25 -veinticinco de Agosto del 2021-dos mil veintiuno, el cual fue realizado conforme a plano y Mecánica de Suelos elaborada por "CADE Ingeniería", firmado por el M.I. Elvia de León Plata con Cédula Profesional N°1535288, Memoria de Cálculo realizado por el Ingeniero José Román Cuellar Molina con Cédula Profesional N° 3465957, otorgo Vo. Bo., dictando las responsabilidades de Asesor en Seguridad estructural, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidades del proyecto.
- Mediante oficio número DPTDU/V/270/2021, de fecha 04-cuatro de Agosto del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió dictamen técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.

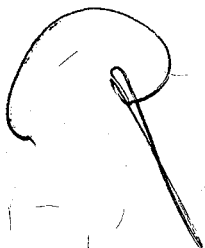
IX. La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Numero de oficio **2823/2021**, dentro del dictamen **LTA-000196/2021**, de fecha 17 de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, en el cual se indican los **lineamientos ambientales** a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad.

Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria 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 las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (340 DEPARTAMENTOS) Y LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS (02 LOCALES)**, respecto del inmueble ubicado en la Ave. Bernardo Reyes No. 1212 y 1214, Col. Industrial en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 08-145-027, el cual tiene una superficie de 2,379.482metros cuadrados, y un área por construir de **39,638.77metros cuadrados**, misma que se autoriza en los términos de la presente licencia.

9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción esté clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, éstos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
21. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
22. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
25. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
26. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.



[Handwritten signature or mark]



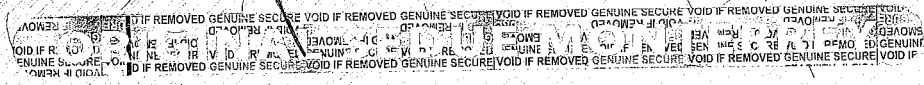
E. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado,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

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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Multifamiliar (340 Departamentos), y Locales Comerciales y Servicios Agrupados (02 locales)** 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 los **174-ciento setenta y cuatro cajones de Estacionamiento**, que requiere el proyecto.
6. 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.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. **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.**
9. 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.
10. **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.**
11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

G. Deberá tomar en cuenta las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos indicados en el oficio N° DPTDU/G116/2021, de fecha 25-veinticinco de agosto del 2021-dosmil veintiuno, emitido por la Dirección de Técnicos de Desarrollo Urbano de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme a los estudios presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

1. **Estudio Geológico:**
Estudio realizado por el Ing. Horacio León Leetch con No. de Cédula Profesional: 1663195, en donde se encontró lo siguiente:
 - Se determinó que la litología en este predio, pertenece a un material erosionado, arrastrado y posteriormente depositado por procesos naturales, provenientes de las partes altas de los cerros de la S.M.O (Sierra Madre Oriental) que rodean al predio teniendo edades Cuaternarias. La presencia de sedimentos aluviales que se encuentran cubriendo con un gran espesor indeterminado sobre la roca, hace imposible determinar las estructuras en roca que pudieran afectar la construcción, sin embargo, los suelos altamente consolidados o suelos densos hacen posible el desplante del tipo de obra que se desea desarrollar.



Se determinó que el terreno en su estado actual se ubica dentro de un área que presenta una susceptibilidad de grado bajo, por lo que no se supone condición de riesgos por deslizamientos.

2. Estudio de Mecánica de Suelos y Recomendaciones Geotécnicas:

Estudio realizado por la Ing. Hortensia Elvira León Plata con No. de Cédula Profesional: 1535287, en donde se encontró lo siguiente:

- Se realizaron 6 sondeos de exploración hasta una profundidad de 30.0m. en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo así como las propiedades físicas-mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. El nivel freático se detectó a una profundidad de 15.00m. Se recomienda utilizar una cimentación a base de losa de cimentación desplantada a las profundidades indicadas en este reporte; se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 155 t/m².

Otra opción de cimentación son pilas desplantadas a una profundidad mínima de 20.00m. y se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 2674 hasta 6240 t.

Los taludes deberán tener una inclinación 0.36:1 (horizontal vertical), dejando una berma perimetral de mínimo 1.0m. En caso de detectarse rellenos inestables, se tendrá en esos materiales un talud 1:1. Se obtuvo un factor de seguridad mayor al admisible. No obstante, es indispensable que el talud se cubra para que la erosión y el intemperismo no degraden la resistencia del subsuelo.

Conclusiones

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

H. Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/270/2021, de fecha 04-cuatro de Agosto del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, siendo lo siguiente:

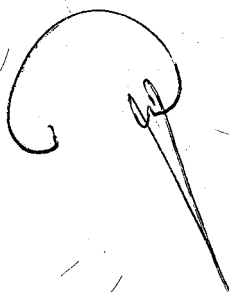
1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

a) Para la Lic. Miguel Domínguez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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 deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey. **Artículo 37.-** El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos. **Artículo 38.-** Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible; II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud; III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil; IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso; V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

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 del 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 y al estacionamiento 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 Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y/o la Secretaría de Infraestructura Vial podrán ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

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

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

12) 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.

13) Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento vial indicado. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

14) 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.

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

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

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

18) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Al respecto y conforme a lo indicado en el Oficio DIVYM/SA071/VIII/2020, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, de fecha 07 de Agosto del 2020 y el plano de propuesta vial respectivo, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos antes de entrar en operaciones:

1. Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en el plano de la propuesta vial autorizado.
2. Construcción de las adecuaciones viales de acuerdo al plano de la propuesta vial autorizado.
3. Deberá realizar la instalación total del sistema de semaforización, incluyendo todo lo necesario para su correcta instalación y funcionamiento, misma que deberá estar operando en su totalidad al término del proyecto.

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

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

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

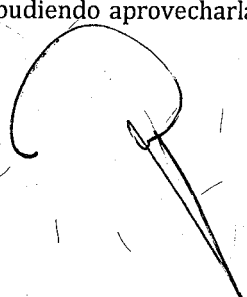
I. Deberá tomar en cuenta las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos indicados en el oficio número DPTDU/H133/2021 de fecha 25-veinticinco de agosto del 2021-dosmil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme a los estudios presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

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,



AT



alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

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

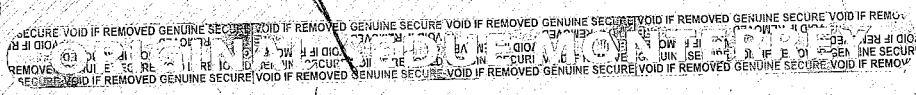
Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8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

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

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

J. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/123/JULIO/2021, de fecha 25-veinticinco de agosto del 2021-dosmil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbana adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad 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 y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y 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 Cíviles, Penales y Administrativas a que haya lugar.



K. Deberá de respetar lo indicado en el N° de oficio 2823/2021, dentro del dictamen LTA-000196/2021, de fecha 17 de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de construcción. -

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

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de
8. los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
9. 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).
10. 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.
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. 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).
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, estos 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 la 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 tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la 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. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "GEA" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 2323/SPMARN-IA/21).
30. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "GEA".
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 oficinas).



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. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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

46. 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

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

48. 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.

49. 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.

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

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

Reforestación

52. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-255-20 el cual no requirió reposición de arbolado al vivero municipal.

53. El proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá contar con 01-un árbol de la especie encino con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 219-doscientos diecinueve árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 219 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

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.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.



CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 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.

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 apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV 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: La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

OCTAVO. - Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente. - Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

Handwritten initials

Handwritten signature of Arq. Virginia Castillo Gonzalez

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

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ siendo las 2:00 horas del día 30

del mes de Septiembre del 2021.
EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Maura Pdz Acosta
FIRMA Maura Pdz Acosta
GAFETE 117172

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Javier Trevino Garcia
FIRMA [Signature]

