



Oficio No.: SEDUE 16821/2021
Expediente Administrativo L-000204-20

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL
DE LA SOCIEDAD DENOMINADA BANCA AFIRME S.A. I.B.M.
DOMICILIO: DR. FRANCISCO L. ROCHA N° 204, COL. SAN JERÓNIMO,
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 28-veintiocho días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno.-----
---**VISTO.**---Para resolver el expediente administrativo No. L-000204-20, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. Juan Carlos López Rodríguez, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada Banca Afirme S.A.I.B.M., como fiduciaria del inmueble ubicado en calle Francisco L. Rocha N° 204, Col. San Jerónimo, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 22-084-124 solicitud con la que pretende obtener la autorización de las LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (MODIFICACION AL PROYECTO Y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA HOTEL, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y MULTIFAMILIAR (125-CIENTO VEINTICINCO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (23-UNIDADES) PREVIAMENTE AUTORIZADOS; respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 6,383.61 metros cuadrados. Presentando los siguientes:

ANTECEDENTES

- Obra en los Archivos de esta Secretaria el expediente administrativo L-000070/2014 mediante el cual bajo el número de Oficio SEDUE 1206/2014 de fecha 27-veintisiete de Mayo del 2014-dos mil catorce, autorizo la **DEMOLICION PARCIAL DE CONSTRUCCION, LICENCIAS DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION Y AMPLIACION) Y DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION Y AMPLIACION) PARA 23-VEINTITRES LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y UN TALLER AUTOMOTRIZ**, en el predio identificado con el número de Expediente Catastral 22-084-124, con una superficie total de 6,271.24 metros cuadrados y una construcción autorizada de 5,390.94 metros cuadrados, ubicado en la calle Francisco L. Rocha N° 204, colonia San Jeronimo en el Municipio de Monterrey N.L.
- De acuerdo a lo anterior, en el Instructivo en el apartado de Antecedentes párrafo dos se señala que el predio en cuestión cuenta con autorización de **Licencia de Uso de Suelo para Vivienda Multifamiliar, Comercio, Talleres de Reparación y mantenimiento y Micro Industria Inocua**, registrada con el número de expediente administrativo L-095/2011 de fecha 23 de marzo del 2011.
- Obra en los Archivos de esta Secretaria el expediente administrativo TM-000309-19, de fecha 09-nueve de Septiembre del 2019-dos mil diecinueve, en el cual se aprobó la **DEMOLICION PARCIAL**, con una construcción autorizada de 5,390.94 metros cuadrados y un área por demoler de 1108.75m2 y 1500.00 m2 para quedar en 2,782.19 m2 , en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 22-084-124, ubicado en la calle Francisco L. Rocha N°204, San Jerónimo, Monterrey N.L. Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1, 7, 11, 136 fracción I, 138 fracción b) y c), 148



SECRETARIA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGIA
15609

ORIGINAL DEL MUNICIPIO



fracción I, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción III, 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 2 inciso f), 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción I punto 1.1.2, fracción II punto 2.3.1 y fracción III punto 3.8.3, 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 II y III, 20, 30, al 90, 94, 95, 96, 97, 98, 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 Número 103, con fecha 15 de Agosto del 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 encuentran en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO**, en una zona clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO** en donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE, 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 3.8.3 HOTEL DE 4-CUATRO ESTRELLAS**, son considerados como **PERMITIDOS**; ahora bien; de acuerdo a lo indicado en el apartado de Antecedentes, el predio en cuestión cuenta con una autorización de Licencia de Uso de Suelo para **VIVIENDA MULTIFAMILIAR, COMERCIO TALLERES DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO Y MICRO INDUSTRIA INOCUA**, en el cual se le indico que los predios son clasificados como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, que tiene una densidad alta de **195 Viv/Ha.**, mismo que fue aprobado en base a la Reforma por Modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, publicada en el periódico oficial número 150 en fecha 9 de Diciembre de 2002, y a la Fe de Erratas a dicha reforma, publicada en el Periódico oficial número 153 en fecha 16 de Diciembre de 2002. Los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo señalada en el plan vigente para el giro de 2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Rejojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada); **2.3.4 Tienda de Conveniencia**; **3.1 Servicios Personales** 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurias, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia.**

III.- Que el asunto puesto a consideración involucra un inmueble con superficie de **6,383.61** metros cuadrados, el cual tiene un área de construcción autorizada **2,782.19** m², área de construcción autorizada existente **2,731.05** metros cuadrados, un área por construir de **40,455.20** metros cuadrados, para resultar un total de **43,186.25** metros cuadrados los cuales serán destinados al 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.





IV.- De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 02 de octubre del 2020, al momento de la visita se pudo constar que actualmente se da uso de plaza comercial, aun no se inician los trabajos de ampliación y si existen las áreas para estacionamiento.

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 al siguiente cuadro:

Superficie a Dictaminar: Lineamientos	6,383.61 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	4,468.52	0.52	3,344.01	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.0 v	63,836.10	4.46	28,470.25	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.30	1,915.08	0.48	3,039.60	Si cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	957.54	0.15	958.00	Si cumple
Densidad	**195 viv/ha=51.28 m2 de terreno /viv		*** 125-viv.		Si cumple

Conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2002-2020, con el cual se autorizó la Licencia de Uso de Suelo, en el apartado de Lineamientos Urbanísticos, Uso del Suelo, punto 7, indica lo siguiente: "En los Sub Centros Urbanos (SCU) y Corredores Urbanos de Mediano Impacto, Alta Impacto (CAI) e Industrial (CI), las áreas de estacionamiento estarán exentas de C.O.S., quedando la obligación de respetar C.O.S., C.U.S y Área Jardinada en el desplante del edificio a nivel de la calle".

* De acuerdo al citado Plan, en el punto 6 del apartado de Lineamientos Urbanísticos, indica lo siguiente: "Las superficies destinadas a Estacionamiento para cualquier uso, no se contabilizarán dentro del CUS". Por lo anterior, al total de la Construcción = 43,186.25 m2 se le restan 14,716.00 m2 de Estacionamiento Cubierto quedando 28,470.25 m2 (Cus de 4.46 v).

**De acuerdo a los antecedentes se encuentra en un SUBCENTRO URBANO en el cual se permiten 195- viviendas por hectárea o 51.28 m2 de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 6,383.61 m2 dando un total de 124- viviendas.

***De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.... Establece lo siguiente: "En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 - cero punto setenta y cinco". Es decir 195 viv/ha. entre 0.75 dando un total de 260 viv/ha = 38.46 m2 de terreno/ viv. que divididos entre la superficie del terreno 6,383.61 m2 = 165-viv. y solicita 125-viviendas por lo que si cumple con el proyecto presentado.

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

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
Multifamiliar 2 o más viv./lote	2,3-cajones por vivienda	2.3= 287-cajones	396-CAJONES (32-CAJONES PARA DISCAPACITADOS)	SI CUMPLE
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	1-un cajón por cada 20.00 m2	986.77 m2/20.00 m2=49-cajones		
Hotel	1-un cajón por cada 3 habitaciones	102- habitaciones/3 = 34-cajones		
TOTAL	370-cajones			

VII.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 43,186.25 metros cuadrados, del que se desprende el siguiente desglose de áreas:



15610



	M2 AUTORIZADOS	M2 EXISTENTES AUTORIZADOS	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
SOTANO 4	0.00	0.00	1,344.22	1,344.22	Área de estacionamiento para 42-cajones (5-cajones para discapacitados), bodegas, escaleras y elevadores.
SOTANO 3	0.00	0.00	4,387.55	4,387.55	Área de estacionamiento para 122-cajones (06-cajones para discapacitados), bodegas, escaleras y elevadores.
SOTANO 2	0.00	0.00	4,073.81	4,073.81	Área de estacionamiento para 118-cajones (08-cajones para discapacitados), bodegas, sala de choferes, escaleras y elevadores.
SOTANO 1	801.24	801.24	4,109.18	4,910.42	Acceso Vehicular, Área de estacionamiento para 103-cajones (12-para discapacitados), cuarto de bombas, bodegas, amenidades, elevadores y escaleras.
PLANTA BAJA	652.49	643.27	2,081.83	2,725.10	Estacionamiento para 11-cajones (01-cajón para discapacitados), 13-locales, áreas de recepción, baños, plazoleta principal, escaleras y elevadores, área de jardín.
NIVEL 1 (MEZZANINE COMERCIO EXISTENTE)	664.23	643.27	0.00	643.27	08-locales, escaleras y elevador
2 NIVEL	664.23	643.27	2,081.83	2,725.10	10-locales, Área de Hotel (lobby, sala de reuniones, 38-habitaciones) escaleras y elevadores.
3 NIVEL	0.00	0.00	2,750.45	2,750.45	Área de Hotel (46-habitaciones), elevadores y escaleras.
4 NIVEL	0.00	0.00	2,319.09	2,319.09	Área de Hotel (18-habitaciones, área de conferencias, gimnasio, baños, estancia), elevadores y escaleras.
5 NIVEL	0.00	0.00	1,040.14	1,040.14	01-un departamentos y Área de amenidades de departamentos (gimnasios, sanitarios, albercas, área de juegos infantiles, estancia, cuarto de limpieza, terrazas) elevadores y escaleras.
6 NIVEL	0.00	0.00	1,015.54	1,015.54	Área de departamentos (08-unidades) elevadores y escaleras.
7 NIVEL	0.00	0.00	1,015.54	1,015.54	Área de departamentos (08-unidades) elevadores y escaleras.
8 NIVEL	0.00	0.00	1,015.54	1,015.54	Área de departamentos (08-unidades) elevadores y escaleras.
9 NIVEL	0.00	0.00	1,015.54	1,015.54	Área de departamentos (08-unidades) elevadores y escaleras.
10 NIVEL	0.00	0.00	1,015.54	1,015.54	Área de departamentos (08-unidades) elevadores y escaleras.
11 NIVEL	0.00	0.00	1,015.54	1,015.54	Área de departamentos (08-unidades) elevadores y escaleras.
12 NIVEL	0.00	0.00	1,015.54	1,015.54	Área de departamentos (08-unidades) elevadores y escaleras.
14 NIVEL	0.00	0.00	1,015.54	1,015.54	Área de departamentos (08-unidades) elevadores y escaleras.



15 NIVEL	0.00	0.00	1,015.54	1,015.54	Área de departamentos (08-unidades) elevadores y escaleras.
16 NIVEL	0.00	0.00	1,015.54	1,015.54	Área de departamentos (08-unidades) elevadores y escaleras.
17 NIVEL	0.00	0.00	1,015.54	1,015.54	Área de departamentos (08-unidades) elevadores y escaleras.
18 NIVEL	0.00	0.00	1,015.54	1,015.54	Área de departamentos (08-unidades) elevadores y escaleras.
19 NIVEL	0.00	0.00	1,015.54	1,015.54	Área de departamentos (08-unidades) elevadores y escaleras.
20 NIVEL	0.00	0.00	1,015.54	1,015.54	Área de departamentos (08-unidades) elevadores y escaleras.
21 NIVEL	0.00	0.00	1,015.54	1,015.54	Área de departamentos (08-unidades) elevadores y escaleras.
22 NIVEL	0.00	0.00	1034.00	1,034.00	Área de PH-departamentos (4-unidades) elevadores y escaleras.
TOTAL	2,782.19	2,731.05	40,455.20	43,186.25	MULTIFAMILIAR (125-UNIDADES), LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (31-UNIDADES), Y HOTEL (102-HABITACIONES) y ESTACIONAMIENTO PARA 396-CAJONES

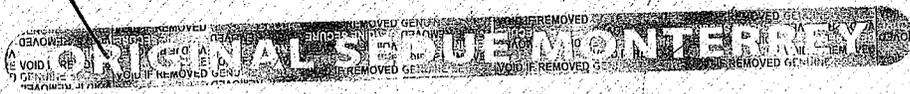
VIII.- Que dentro del expediente en el que se actúa, obran anexados en autos los siguientes documentos presentados por el solicitante:

- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAP-I/R-302/2020 de fecha 17-dieciséis de Septiembre del 2020-dos mil veinte, emite las medidas de prevención de riesgos y de seguridad, así como las que se deberán implementar durante la etapa de construcción, respecto al Proyecto de Uso de Suelo (Ampliación) de Construcción (Ampliación) y Edificación (Ampliación) para Hotel, Restaurante, Multifamiliar (125-unidades tipo Departamento), Locales Comerciales, ubicado en la Ave. Francisco L. Rocha N° 204, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey N.L., que se deberán implementar en el predio en cuestión, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Anexa escrito de fecha 9-nueve de septiembre del 2020-dos mil veinte, en el cual el Ing. Eustolio Daniel Guajardo Rodríguez, con número de Cédula Profesional 1600581, se manifiesta como Director Responsable de la Obra del Proyecto a ejecutarse en el predio identificado con el número de expediente catastral 22-084-124 ubicado en Dr. Francisco L. Rocha N° 204, en la Colonia San Jerónimo, Monterrey N.L.
- Póliza número AH 41003689, expedida por la empresa denominada CHUBB SEGUROS MEXICO S.A., con vigencia desde el día 23 de junio del 2021 hasta el 23 de junio del año 2022.

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

- Alineamiento vial de fecha 22 de octubre del 2019:
 - a) Para la avenida Francisco L. Rocha deberá respetar un ancho total de 22.00 metros, 11.00 metros medidos desde el eje central de la avenida hacia el predio.
 - b) Para la calle privada deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- Mediante oficio número DPTDU/V/2172/2021, de fecha 27-veintisiete de Mayo del 2021-dos mil veintiuno, emitió **Opinión Técnico Vial**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (plano de propuesta vial, oficio



DIVYM/SA076/IX/2020, firmado por el Ingeniero Emanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, de fecha 08 de Septiembre del 2020 y Estudio de Impacto Vial, firmado por el Ing. Gabriel Ponce Elizondo, con Cédula Profesional número 2882303).

- En materia de Ingeniería Estructural emitió **Opinión Técnica Estructural** con N° de oficio DPT/E/056/ABRIL/2021, de fecha 23-veintitres de Junio del 2021-dos mil veintiuno, en donde conforme a la documentación presentada por el propietario y memoria de cálculo elaborada por el Ingeniero Bernardo Castro Brocker con Cédula Profesional N° 4308366; dictando las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a las disposiciones contenidas en el título tercero RESPONSABILIDADES Artículo 8 al 16 del Reglamento para la construcción en el Municipio de Monterrey N.L.

- Mediante oficio número DPTDU/H068/2021, de fecha 07-siete de mayo del 2021-dos mil veintiuno, emitió **Opinión Técnica Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico e Hidráulico elaborado por el Ing. Daniel Alejandro Rodríguez Valdez (Cédula profesional N° 4741200) con fecha Enero del 2021-dos mil veintiuno.

- Mediante oficio número DPTDU/G072/2021, de fecha 16-dieciseis de Junio del 2021-dos mil veintiuno, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión Técnica Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además de los estudios Geológico, Estudio de Mecánica de Suelos y Estudio de Estabilidad de Taludes realizados por el Ing. José Ignacio Rincón López con N° de Cédula Profesional: 345343.

X.- La Dirección de Ecología mediante número de oficio 0966/2021, dentro del Dictamen LTA- 000298/2020 de fecha 26-veintiseis de abril del 2021-dos mil veintiuno, emitió dictamen en materia ambiental, donde se indican **los lineamientos ambientales** a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad.

Que, de acuerdo a 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 DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (MODIFICACION AL PROYECTO Y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA HOTEL, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y MULTIFAMILIAR (125-CIENTO VEINTICINCO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (23-UNIDADES) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto del inmueble ubicado en calle Francisco L. Rocha N° 204, Col. San Jerónimo, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 22-084-124**, el cual tiene una superficie de 6,383.61 metros cuadrados, con un área de construcción autorizada 2,782.19 m², área de construcción autorizada existente 2,731.05 metros cuadrados, un área por construir de 40,455.20 metros cuadrados, para resultar un total de 43,186.25 metros cuadrados, lo cual se autoriza en los términos de la presente licencia.

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

A) En cuanto a la Construcción deberá cumplir con lo siguiente:

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 12 al 12 de 12), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.



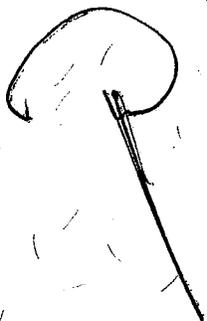
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de Uso de suelo, Uso de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente.
5. **Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente "El propietario o el Director Responsable de Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . . De lo anterior, se deduce, que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).**
6. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
7. **El horario de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.**
8. Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
9. **En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.**
10. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
11. **Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.**
12. El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
13. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento para las Construcciones citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
14. **El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.**



15. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
16. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
17. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas, etc.
18. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que mediante colocación de mamparas de cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
19. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
20. Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.
21. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
25. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.
26. Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación, así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrar las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaría así lo dispone solicitara las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.
27. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

B) En cuanto a la Edificación. -

- a) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **MULTIFAMILIAR (125-CIENTO VEINTICINCO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO). HOTEL EN LOCALES COMERCIALES PREVIAMENTE AUTORIZADOS.**
- c) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 370-trescientos setenta cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 2396-trescientos noventa y seis (36-treinta y seis cajones para personas con discapacidades diferentes)
- d) 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).
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00-metros cuadrados de construcción.





- f) 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.
- g) Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
- h) 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.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- m) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- n) Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
- o) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

C) Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/E/56/ABRIL/2021 de fecha 23 de junio del 2021, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1. De conformidad a los artículos 316, 318 y 319 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se 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.



15613



D) Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/172/2021 de fecha 27-veintisiete de mayo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1) El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la avenida Francisco L. Rocha deberá respetar un ancho total de 22.00 metros, 11.00 metros medidos desde el eje central de la avenida hacia el predio.

b) Para la calle privada 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 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. **Artículo 37.-** El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considerará 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.

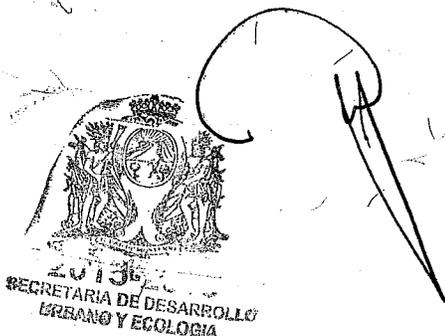
6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

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 que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

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

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





10) El acceso vehicular (entrada y salida) al desarrollo deberá tener 3.00 metros de ancho 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 Usos 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 señalizar 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/SA-076/IX/2020, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, de fecha 08 de septiembre 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.

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 Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad antes de iniciar construcción alguna.

E) Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H068/2021 de fecha 07-siete de mayo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

La presente revisión se sustenta técnicamente en el estudio hidrológico e hidráulico realizado por el Ing. Daniel del Alejandro Rodríguez Valdez (Cédula 4741200) con fecha de Enero del 2021, el cual debe contemplar las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.



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

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
 - Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
- Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
 - Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

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

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

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

De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1° 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 y a fin de garantizar la seguridad y buen funcionamiento del inmueble deberá seguir las recomendaciones del Estudio Hidrológico-Hidráulico presentado.

F) Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G072/2021, de fecha 16-dieciseis de junio del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

Revisión Técnica

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

Estudio realizado por el Ing. José Ignacio Rincón López con No. de Cédula Profesional: 345343, en donde se encontró lo siguiente:

- El área de estudio se ubica en un valle intermontano en donde se tienen depósitos aluviales finos en la parte superior y granulares en la parte inferior con lentes parcialmente cementados por la precipitación del carbonato de calcio por lo cual se propone que como cimentación del edificio en este sitio se utilice pilas coladas en el lugar apoyadas en el estrato de roca arcillosa tipo lutita en donde es posible definir que no hay riesgo geológico para la construcción del edificio en este lote.



- Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 5 sondeos de exploración hasta una profundidad de 43.00m., se determinaron las propiedades del suelo. El nivel freático se detectó a una profundidad de 24.00 m.
- Se recomienda utilizar una cimentación a base de Pilas coladas en el lugar desplantadas a una profundidad de 28.40 m. y se podrá diseñar con una capacidad de carga admisible de 98 hasta 685 ton/pila.
- Para el análisis del Talud se utilizó el método Bishop el cual realiza interacciones para encontrar los planos de deslizamiento críticos (y por lo tanto el FS crítico a la vez). Se realizó el análisis a las profundidades de 2.5, 5.0, 7.50, 10.0, 13.40 m. en donde determina que bajo las condiciones analizadas el talud puede permanecer estable hasta 2.50m. de profundidad. Se requiere un sistema de sustentación a base de pilas coladas en el lugar apuntaladas en el perímetro de la excavación apuntaladas mediante troqueles metálicos o apoyados en muertos o mediante el sistema Top Down construyendo la segunda barrera de pilotes en el eje interior dejando el suelo y entre ambos pilotes formar marcos cortos para tomar también el empuje horizontal sin la necesidad de colocar anclaje.

Conclusiones

1. Geológico-geotécnico:

- 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 estructura 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.
- En los días 17 de mayo y 14 de junio de 2021, se presentaron a esta dirección las Cartas Responsivas de los Estudios presentados, así como también el Análisis de Estabilidad de Taludes con las correcciones solicitadas.
- De acuerdo a los planos y los estudios presentados, se observa que cumplen con los requerimientos necesarios para su revisión, por lo que deberá seguir lo mencionado en el estudio presentado con el objetivo de garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno.
- Es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

G) Deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 0966/2021 dentro del dictamen LTA-000298/2020, de fecha 26-veintiseis de abril del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta 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 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.

42. 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

43. El área de cocina 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.

44. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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

48. 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

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

50. 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.

51. Deberá instalarse contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

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

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

Reforestación

54. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 10-diez árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 223-doscientos veintitrés árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 223 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

55. 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.

56. No podrá 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. Secretaría Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

[Handwritten signature]

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



[Handwritten initials]

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Juan Carlos Lopez Rodriguez siendo las 10:46 horas del día 15

del mes de Septiembre del 2011.
EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis A. Melendez R.
FIRMA *[Handwritten signature]*
GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Juan Carlos Lopez Rodriguez
FIRMA *[Handwritten signature]*



