



Oficio No.: SEDUE 16948/2021
Expediente Administrativo L-000215-21

INSTRUCTIVO

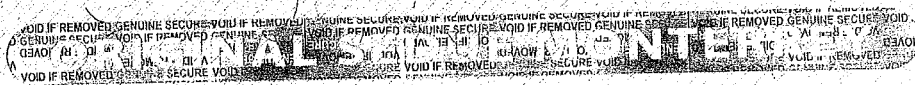
AL C. APODERADO Y/O REPRESENTATE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA BANCO ACTINVER S.A. I.B.M. GRUPO FINANCIERO ACTINVER, FIDEICOMISO 3748. DOMICILIO: CALLE RICARDO MARGAIN N° 440, COL. VALLE DEL CAMPESTRE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN PRESENTE.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo No. **L-000215-21**, dictó el siguiente acuerdo:

---En Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno.-----
---**VISTO**-. En cumplimiento a la resolución dictada en fecha 19-diecinueve de noviembre del 2019-dos mil diecinueve emitida por parte del C. el Lic. Héctor Antonio Galván Ancira, C. Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento del municipio de Monterrey, por el cual resuelve el recurso de revisión promovido por la persona moral denominada **IMPULSORA 2314 S.A. DE C.V.** en contra de la resolución de fecha 19-diecinueve de noviembre del 2019-dos mil diecinueve emitida por esta Secretaría, mediante la cual se negó la solicitud por la cual se pretendía modificar la Densidad asignada en la licencia de construcción emitida mediante oficio N° 9430/2019 con el número de expediente administrativo **L-000279-18**, respecto del inmueble con superficie de 11,936.31 metros cuadrados, notificada en fecha 26-veintiséis de noviembre de 2019-dos mil diecinueve; y atento a que declara la nulidad y por ende la revocación total de la resolución citada, instruyó a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para que con base en esa determinación, es decir, a la de fecha 25 de junio de 2021, *se emita una nueva en la cual se resuelva en sentido afirmativo la solicitud presentada por la persona moral denominada IMPULSORA 2314 S.A. DE C.V., relativa a la Modificación de la Densidad peticionada, aplicando para tales efectos lo dispuesto por el artículo 140, fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir, la Catalogada como Densidad "L" misma que permite hasta 250-doscientas cincuenta viviendas por hectárea, dando un total de 298-viviendas para la superficie de 11,936.31 metros cuadrados, es decir un incremento de 118-ciento dieciocho unidades de las originalmente autorizadas respecto de la citada licencia de construcción*; conforme a lo ordenado, se emitió el oficio 1456/2021-SEDUE de fecha 20 de Julio del 2021, por la titular de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, en la cual claramente indica que se emite en cumplimiento de la resolución descrita en líneas arriba, y en el punto SEGUNDO concede lo siguiente: *"se resuelve en sentido afirmativo la solicitud presentada por la persona moral denominada IMPULSORA 2314 S.A. DE C.V., relativa a la Modificación de la Densidad peticionada, aplicando para tales efectos lo dispuesto por el artículo 140, fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir, la Catalogada como Densidad "L" misma que permite hasta 250-doscientas cincuenta viviendas por hectárea, dando un total de 298-viviendas para la superficie de 11,936.31 metros cuadrados, es decir un incremento de 118-ciento dieciocho unidades de las originalmente autorizadas respecto de la citada licencia de construcción"*, en razón de lo anterior, y habiéndose justificado mediante los instrumentos legales referidos, es que se emite el presente dictamen técnico atendiendo en consecuencia a la Densidad que dispone el numeral 140 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que es factible el incremento propuesto por el solicitante a título de modificación. Presentando los siguientes:



16413



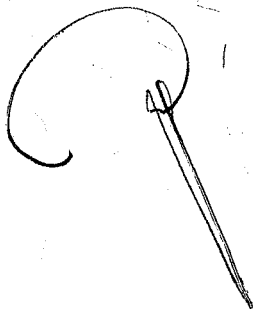
ANTECEDENTES

- Obra en el Expediente resolución de fecha 16-dieciseis de Julio del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo número de expediente administrativo L-000387-17, Autorizo la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, COMERCIO, Y SERVICIOS (EXCLUSIVAMENTE LOS INDICADOS EN LOS CONSIDERANDOS II Y III), EXCLUYENDO GASOLINERAS Y ANTENA DE TELECOMUNICACIONES**, con una Densidad Alta en la que solo se permiten 150 vivienda por hectárea; en el predio identificado con el número de Expediente Catastral 19-002-015, con una superficie total de 5,902.60 metros cuadrados ubicado en Boulevard Constitución S/N en el Municipio de Monterrey N.L.
- Asi mismo la resolución de fecha 19-diecinueve de Diciembre del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo número de expediente administrativo L-000386-17, Autorizo la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, COMERCIO, Y SERVICIOS (EXCLUSIVAMENTE LOS INDICADOS EN LOS CONSIDERANDOS II Y III), EXCLUYENDO GASOLINERAS Y ANTENA DE TELECOMUNICACIONES**, con una Densidad Alta en la que solo se permiten 150 vivienda por hectárea; en el predio identificado con el número de Expediente Catastral 19-002-014, con una superficie total de 5,774.94 metros cuadrados ubicado en Boulevard Constitución S/N en el Municipio de Monterrey N.L.
- Asi como tambien obra en el expediente Cartulina, Instructivo y Planos que contiene la resolución de fecha 30-treinta de Enero del 2019-dos mil diecinueve, mediante el cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el número de Oficio SEDUE 9430/2019 y número de expediente administrativo L-000279-18, Autorizo la **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR CON 177-CIENTO SETENTA Y SIETE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en los predios identificados con los Expedientes Catastrales Número 70) 19-002-014 y 19-002-015, con superficies de 6,033.61 metros cuadrados y 5,902.60 metros cuadrados y una construcción autorizada de 151,011.99 metros cuadrados, ubicado en la Av. Boulevard Constitución S/N, en el Municipio de Monterrey N.L. Visto lo ordenado, las constancias y demás documentales que obran integradas al presente expediente, lo que debió de verse, 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 I, 148 fracción I, 198, 202 fracciones III y V, 235 fracción II, 236 fracción II, 237 fracciones I a XIV, 312, 314, 315, 316, 323 fracciones I a V, 325, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 362, 399, 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 b), 11, 12, 13, 14, 15 fracción I, 36, 46, 47, 49, 64, 65, 72, 139, 156, 158, 159, 160, 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, 90, 94, 95, 96, 97, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO**, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE), 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS**



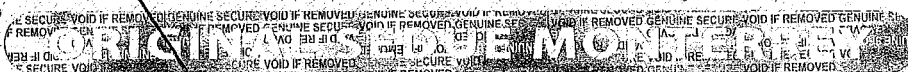


AGRUPADOS (los puntos: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y 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 Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y 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 Notarías, 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**) se consideran 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, Construcción (Obra Nueva) y de Uso de Edificación para **MULTIFAMILIAR (177-CIENTO SETENTA Y SIETE) UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS.**

III.- De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 06-seis de Agosto del 2021-dos mil veintiuno, actualmente el inmueble se encuentra en proceso de construcción, si coincide el avance con los planos del proyecto presentado al momento de la visita, si cuenta con área de estacionamiento mas no se han habilitado por estar en proceso de construcción.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total modificada de 134,265.30 metros cuadrados, distribuidos conforme a lo siguiente:

CÚADRO DE AREAS DEL PROYECTO									
NIVELES	M2 AURORIZADA	M2 MODIFICADA	M2 TOTAL	AUT. TORRE SUR	M2 MODIFICACION	M2 TOTAL (TORRE SUR)	AUT. TORRE NTE.	M2 MODIFICADA	M2 TOTAL (TORRE NORTE)
SOTANO 4	8,456.38	-7623.20	833.18						
SOTANO 3	8,456.38	+89.89	8,546.27						
SOTANO 2	8,456.38	+32.13	8,488.51						
SOTANO 1	8,050.56	+327.27	8,377.83						
PLANTA BAJA	7,505.17	361.76	7,866.93						
E2	8,124.09	81.05	8,205.14						
E3	8,124.09	-55.62	8,068.47						
E4	8,124.09	-15.80	8,108.29						
	7,000.14	1,059.88	8,144.02						



E6	8,124.09	-8,124.09	0.0						
N6(SKY LOBBY)	0.00	119.07	119.07	0.00	1065.21	1,065.21	0.00	1,109.12	1,109.12
N7				1,243.68	-8.20	1,235.48	1,243.68	-3.10	1,240.58
N8				1,243.68	-8.20	1,235.48	1,243.68	-3.10	1,240.58
N9				1,243.68	-8.20	1,235.48	1,243.68	-3.10	1,240.58
N10				1,243.68	-8.20	1,235.48	1,243.68	-3.10	1,240.58
N11				1,243.68	-8.20	1,235.48	1,243.68	-3.10	1,240.58
N12				1,243.68	-8.20	1,235.48	1,243.68	-3.10	1,240.58
N14				1,243.68	-8.20	1,235.48	1,243.68	36.96	1,280.64
N15				1,243.68	-8.20	1,235.48	1,243.68	-1,115.68	128.00
N15 MZZ				0.00	0.00	0.00	0.00	1,155.84	1,155.84
N16				1,243.68	-8.20	1,235.48	1,243.68	-234.90	1,008.78
N17				1,243.68	-8.20	1,235.48	1,243.68	-234.90	1,008.78
N18				1,243.68	-8.20	1,235.48	1,243.68	-234.90	1,008.78
N19				1,243.68	-8.20	1,235.48	1,243.68	-234.90	1,008.78
N20				1,243.68	24.27	1,267.95	1,243.68	-234.90	1,008.78
N21				1,243.68	-1,107.69	135.99	1,243.68	-234.90	1,008.78
N21 MZZ				0.00	1,111.75	1,111.75	0.00	0.00	0.00
N22				1,243.68	-282.45	961.23	1,243.68	-234.90	1,008.78
N23				952.78	8.45	961.23	1,243.68	-234.90	1,008.78
N24				952.78	8.45	961.23	1,243.68	-234.90	1,008.78
N25				952.78	8.45	961.23	952.78	56.00	1,008.78



N26				952.78	8.45	961.23	952.78	56.00	1,008.78
N27				952.78	8.45	961.23	952.78	56.00	1,008.78
N28				952.78	8.45	961.23	952.78	56.00	1,008.78
N29				952.78	8.45	961.23	952.78	56.00	1,008.78
N30				952.78	8.45	961.23	952.78	56.00	1,008.78
N31				952.78	8.45	961.23	952.78	56.00	1,008.78
N32				952.78	8.45	961.23	952.78	56.00	1,008.78
N33				952.78	8.75	961.53	952.78	56.00	1,008.78
N34				952.78	6.47	959.25	952.78	56.00	1,008.78
N35				952.78	37.04	989.82	952.78	56.00	1,008.78
N36				952.78	-830.10	122.68	952.78	56.73	1,009.51
N37				952.78	-952.78	0.00	952.78	56.73	1,009.51
N38				109.83	-109.83	0.00	952.78	56.73	1,009.51
N39				0.00	0.00	0.00	952.78	104.72	1,057.50
N40				0.00	0.00	0.00	952.78	-837.07	115.71
N41				0.00	0.00	0.00	952.78	-952.78	0.00
SOBRE PASO				0.00	0.00	0.00	109.83	-109.83	0.00
TOTAL	80,505.37	-13,747.66	66,757.71	33,056.73	-1,043.26	32,013.47	37,449.65	-1,955.23	35,494.42
SUB TOTAL MODIFICADA			66,757.71			32,013.47			35,494.42
TOTAL MODIFICADA					134,265.60				

MULTIFAMILIAR CON 296- UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y ESTACIONAMIENTO PARA 1795-CAJONES(72-cajones para discapacitados)

V. Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025 y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de



acuerdo a la superficie total de los predios de 11,909.15 metros cuadrados (lote 014= 6,006.55 m2, 015=5,902.60 m2) , mismos que se desglosan de la siguiente manera:

Superficie a Dictaminar:	11,909.15 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	8931.86	0.71	8,479.00	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00	119,091.50	9.07	108,019.81*	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.25	2,977.29	0.29	3,430.15	Si cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	1,786.37	0.15	1,786.60	Si cumple
N° de Niveles (Máximo)	Más de 12- niveles		**42-niveles (desde el punto más alto del terreno)		Si cumple
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros		4.00		Si cumple
Densidad	***250 viv/ha=40.00 m2 de terreno /viv= 297.7 viviendas		296-viv.		Si cumple

*En cuanto al CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) cumple con lo establecido en el Artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual cita que el CUS no será aplicable las superficies destinadas para estacionamiento Subterráneo, teniendo un área de construcción total de 134,265.60 metros cuadrados menos el estacionamiento cubierto de 26,245.79 metros cuadrados resultando un CUS de 108,019.81 m2.

** En cuanto al número de niveles y la altura de conformidad con el Artículo 36 y Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece que: Artículo 36.- segundo párrafo del apartado de Notas, establece que "El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo" y Artículo 39.- La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como los tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones." Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de más de 12 niveles , y el proyecto presenta 42- niveles desde el punto más alto del terreno; ahora bien de acuerdo a los planos del proyecto presentado se indica en los cortes arquitectónicos que desde el punto más alto del terreno y trazando una línea horizontal hacia el edificio por desarrollar se tiene que si cumple en la torre solicitada, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey,

VI.- En cuanto a la demanda de estacionamiento, siendo lo siguiente:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
MULTIFAMILIAR	2.3 CAJONES / VIV	2.3 X 296= 681	1795-cajones(72-cajones para discapacitados)	Si cumple
LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS	1-UN CAJÓN /20.00 M2	3098,29M2/20.00 M2=154		
OFICINAS ADMINISTRATIVAS	1-UN CAJÓN/30.00 M2	21,070.78 M2/30.00=702		
TOTAL		1537-cajones		





***En cuanto a la **DENSIDAD**, se trae a la vista el oficio No. SAY-DJ/6143/2021 que suscribe el Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey y dirigido a la titular de esta Secretaría, en el cual señala que fue procedente el Recurso de Revisión promovido por la persona moral denominada IMPULSORA 2314 S.A. DE C.V. en contra de la resolución de fecha 19-diecinueve de noviembre del 2019-dos mil diecinueve emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, mediante la cual se negó la solicitud por la cual se pretendía modificar la Densidad asignada en la licencia de construcción emitida mediante oficio N° 9430/2019 con el número de expediente administrativo **L-000279-18**, respecto del inmueble con superficie de 11,936.31 metros cuadrados, notificada en fecha 26-veintiseis de noviembre de 2019-dos mil diecinueve; y atento a que declara la nulidad y por ende la revocación total de la resolución citada, instruyó a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para que con base en esa determinación, es decir, la de fecha 25 de junio de 2021, *se emita una nueva en la cual se resuelva en sentido afirmativo la solicitud presentada por la persona moral denominada IMPULSORA 2314 S.A. DE C.V., relativa a la Modificación de la Densidad peticionada, aplicando para tales efectos lo dispuesto por el artículo 140, fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir, la Catalogada como Densidad "L" misma que permite hasta 250-doscientas cincuenta viviendas por hectárea, dando un total de 298-viviendas para la superficie de 11,936.31 metros cuadrados, es decir un incremento de 118-ciento dieciocho unidades de las originalmente autorizadas respecto de la citada licencia de construcción*"; conforme a lo ordenado, se emitió el oficio 1456/2021-SEDUE de fecha 20 de Julio del 2021, por la titular de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, en la cual claramente indica que se emite en cumplimiento de la resolución descrita en líneas arriba, y en el punto SEGUNDO concede lo siguiente: *"se resuelve en sentido afirmativo la solicitud presentada por la persona moral denominada IMPULSORA 2314 S.A. DE C.V., relativa a la Modificación de la Densidad peticionada, aplicando para tales efectos lo dispuesto por el artículo 140, fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir, la Catalogada como Densidad "L" misma que permite hasta 250-doscientas cincuenta viviendas por hectárea, dando un total de 298-viviendas para la superficie de 11,936.31 metros cuadrados, es decir un incremento de 118-ciento dieciocho unidades de las originalmente autorizadas respecto de la citada licencia de construcción"*, en razón de lo anterior, y habiéndose justificado mediante los instrumentos legales referidos, es que se emite el presente dictamen técnico atendiendo en consecuencia a la Densidad que dispone el numeral 140 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que es factible el incremento propuesto por el solicitante a título de modificación.

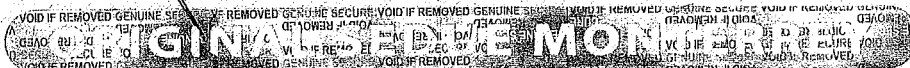
VII.- Que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los Dictámenes que en seguida se mencionan:

- El proyecto deberá respetar el siguiente alineamiento vial de fechas 03 y 24 de abril del 2017
 - a) Para la avenida Blvd. Díaz Ordaz deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la avenida Blvd. Antonio L. Rodríguez deberá respetar 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/263/2021, de fecha 29-veintinueve de Julio del 2021-dos mil veintiuno, se emitió **Opinión Técnica Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, instructivo, acuerdo y planos aprobados para la licencia L-279-18 de fecha 30 de Enero del 2019, planos y Estudio de Movilidad elaborado por el Ing. Ernesto Aneyba López.
- Mediante oficio número DPT/E/138/JULIO/2021 de fecha 03-tres de Agosto del 2021 emitió **Opinión Técnica Estructural**, el cual fue realizado conforme a planos, Memoria de Calculo realizada por el Ing. Bernardo Castro Brocker, con cedula profesional 4308366 como Asesor en Seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizado por TGC GEOTECNIA S.A. DE C.V., firmado por el M.I. Hortensia Elvira León Plata con cedula profesional N° 1535287, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra y asesores en seguridad estructural.

- Mediante oficio número DPTDU/H 117/2021, de fecha 04-cuatro de Agosto del 2021-dos mil veintiuno, se emitió **Opinión Técnica Hidráulica - Hidráulica**, el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del



estudio Hidrológico realizado a través del Ing. Justino Cesar González Álvarez Valdez (Cédula N° 211438) con fecha realización en Octubre del 2020.

- Mediante oficio número DPTDU/G103/2021 de fecha 04-cuatro de Agosto del 2021, emitió **Opinión Técnica Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, y estudio de Mecánica de Suelos realizado por TGC GEOTECNIA S.A. DE C.V., firmado por el M.I. Hortensia Elvira León Plata con cedula profesional N° 1535287 y Estudio Geológico elaborado por el Ing. Horacio León Leetch con cedula profesional 1663195.

VIII.- El interesado presento los siguientes documentos:

- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAP-J/R-384/2021 de fecha 30-treinta de Junio del 2021-dos mil veintiuno, 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 Torre Balzac: Modificación de licencia de construcción y de uso de edificación para locales comerciales y de servicios agrupados, oficinas administrativas y vivienda previamente autorizadas, ubicado en la Avenida Boulevard Constitución entre las calles de Aarón Sáenz y Díaz Ordaz Col. Santa María en el Municipio de Monterrey; que se deberán implementar en el predio en cuestión, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Póliza expedida por la empresa denominada CHUBB SEGUROS MÉXICO S.A., con vigencia desde el día 15-quince de Julio del 2019-dos mil diecinueve hasta el 13-trece de Marzo del año 2022-dos mil veintidós.
- Escrito de fecha 19-diecinueve de Octubre del 2020-dos mil veinte, en el cual el Arq. Faustino Guzmán Pérez, con número de Cédula Profesional 2328398, se manifiesta como Director Responsable de la Obra para Licencias municipales de Construcción (Modificación al proyecto) y Uso de Edificación para Locales comerciales y de servicios agrupados, oficinas administrativas y vivienda previamente autorizadas para un predio ubicado en Blvd. Constitución S/N, con expediente catastral 19-002-014/015 con unas superficies de 11,909.15 m², municipio de Monterrey N.L.
- La Dirección de Ecología mediante número de oficio 2413/2021 dentro del Dictamen LTA- 000212/2021 de fecha 09-nueve de Agosto 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.

IX.- Que la presente autorización es emitida en cumplimiento a la diversa resolución dictada en fecha 19-diecinueve de noviembre del 2019-dos mil diecinueve emitida por parte del C. el Lic. Héctor Antonio Galván Ancira, C. Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento del municipio de Monterrey, por el cual resuelve el recurso de revisión promovido por la persona moral denominada IMPULSORA 2314 S.A. DE C.V. en contra de la resolución de fecha 19-diecinueve de noviembre del 2019-dos mil diecinueve emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, mediante la cual se negó la solicitud por la cual se pretendía modificar la Densidad asignada en la licencia de construcción emitida mediante oficio N° 9430/2019 con el número de expediente administrativo **L-000279-18**, respecto del inmueble con superficie de 11,936.31 metros cuadrados, notificada en fecha 26-veintiseis de noviembre de 2019-dos mil diecinueve; y atento a que declara la nulidad y por ende la revocación total de la resolución citada, instruyó a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para que con base en esa determinación, es decir, la de fecha 25 de junio de 2021, **se emita una nueva en la cual se resuelva en sentido afirmativo la solicitud presentada por la persona moral denominada IMPULSORA 2314 S.A. DE C.V., relativa a la Modificación de la Densidad peticionada, aplicando para tales efectos lo dispuesto por el artículo 140, fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir, la Catalogada como Densidad "L" misma que permite hasta 250-doscientas cincuenta viviendas por hectárea, dando un total de 298-viviendas para la superficie de 11,936.31 metros cuadrados, es decir un incremento de 118-ciento dieciocho unidades de las**





originalmente autorizadas respecto de la citada licencia de construcción”, conforme a lo ordenado, se emitió el oficio 1456/2021-SEDUE de fecha 20 de Julio del 2021, por la titular de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, en la cual claramente indica que se emite en cumplimiento de la resolución descrita en líneas arriba, y en el punto SEGUNDO concede lo siguiente: *“se resuelve en sentido afirmativo la solicitud presentada por la persona moral denominada IMPULSORA 2314 S.A. DE C.V., relativa a la Modificación de la Densidad peticionada, aplicando para tales efectos lo dispuesto por el artículo 140, fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir, la Catalogada como Densidad “L” misma que permite hasta 250-doscientas cincuenta viviendas por hectárea, dando un total de 298-viviendas para la superficie de 11,936.31 metros cuadrados, es decir un incremento de 118-ciento dieciocho unidades de las originalmente autorizadas respecto de la citada licencia de construcción*”, en razón de lo anterior, y habiéndose justificado mediante los instrumentos legales referidos, es que se emite el presente dictamen técnico atendiendo en consecuencia a la Densidad que dispone el numeral 140 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que es factible el incremento propuesto por el solicitante a título de modificación. Por lo anteriormente expuesto, y fundado la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO. - Por los motivos y razones anteriormente expuestas se **AUTORIZA LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION (MODIFICACIÓN AL PROYECTO EL CUAL CONSISTE EN LA DISMINUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN AUTORIZADA DE 151,011.99 M2 A 134,265.60 M2); AMPLIACION DE LA CONSTRUCCION DE 177 A 296 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO MULTIFAMILIAR, ASI COMO LA CONSTRUCCION DE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y SU USO DE EDIFICACION PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, para los predios ubicados en Boulevard Constitución S/N, Santa María, en esta Ciudad, identificado con el expediente catastral números 70) 19-002-014 y 19-002-015, los cuales cuentan con una superficie de lote 014= 6,006.55 m2 y 015=5,902.60 m2, con una superficie total los dos predios de 11,909.15 m2.

SEGUNDO. - Quedan vigentes todas y cada una de las obligaciones señaladas en el permiso autorizado bajo el número de expediente administrativo L-000279-18 con número de oficio SEDUE 9420/2019 de fecha 30-treinta de enero del 2019-dos mil diecinueve, en todo aquello que no se oponga a la presente.

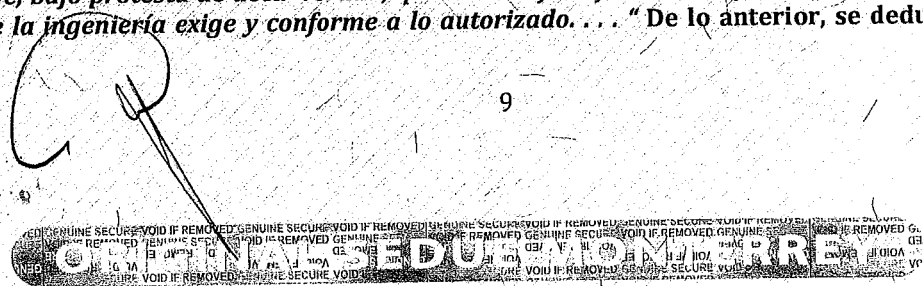
TERCERO. -El Propietario, Ocupante ó interesado, deberá cumplir al inicio de las actividades de construcción y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

A) En cuanto a la Construcción

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Planos (1 de 12 al 12 de 12), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. 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.
3. 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 profesional 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



16417



trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

4. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
5. **El horario de construcción será de lunes a viernes de 9:00 a 17:00 horas y sábados de 9:00 a 14:00 horas en días hábiles**
6. Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
7. **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.**
8. 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.
9. **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.**
10. 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.
11. 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.
12. **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.**
13. 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.
14. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.





20. 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.
21. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
22. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
23. 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.
24. 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 solicitará las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.
25. 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 respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **MULTIFAMILIAR PARA 296-DOSCIENTAS NOVENTA Y SEIS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS.**
 - c) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 1537- cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 1795-cajones (72-cajones para discapacitados).
 - 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 contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
 - f) Deberá 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 ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá 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 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.
- La responsabilidad del Director Responsable de la Obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervengan en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización



C) Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/E/138/JULIO/2021, de fecha 03 de Agosto del 2021, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

* En cuanto a lo estructural, deberá complementar la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L.

Se responsabiliza al Director Responsable de Obra que cumpla las consideraciones de diseño estructural.

Es pertinente aclarar que en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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; POR LO TANTO: Se le apercibe al PROPIETARIO, DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA Y ASESORES que deberán sujetarse a las disposiciones contenidas en el CAPÍTULO III DE LOS SUJETOS OBLIGADOS artículos del 8 al 16 y a lo dispuesto 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 mencionado con antelación, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

D) Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/263/2021 de fecha 29-veintinueve de Julio del 2021, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1) Se presenta como antecedente el instructivo, acuerdo y planos aprobados para la Licencia L-279-18 de fecha 30 de Enero del 2019 relativo a las Licencias municipales de Uso de Suelo, Construcción y Edificación para Oficinas, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Multifamiliares (177 viviendas). El nuevo proyecto presentado a revisión, aunque presenta mayor cantidad de viviendas (296) disminuye las áreas de oficinas. Considerando estas modificaciones y los volúmenes vehiculares generados por el proyecto modificado (de acuerdo a los análisis realizados en el estudio de movilidad), los cuales disminuyeron en comparación al proyecto antecedente, además de que la configuración de las áreas de estacionamiento propuesta permanecen similares y cumplen con la reglamentación vigente, se considera factible el proyecto desde el punto de vista vial, condicionado a cumplir con las siguientes obligaciones, mismas que forman parte del instructivo y acuerdo del mencionado antecedente

2) El Predio no cuenta con trámite de Alineamiento Vial. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la avenida Blvd. Díaz Ordaz deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

b) Para la avenida Blvd. Antonio L. Rodríguez 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.

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



- 4) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- 5) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- 6) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.
- 7) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 8) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento destinados a vivienda deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.
- 9) 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.
- 10) En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La 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.
- 11) Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán tener 3.00 metros de ancho por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo. **ARTÍCULO 64.** El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
- 12) 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) El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones colindantes a una rampa. **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, en los pasillos de circulación 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 las zonas de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación particular 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 DIV/EAO80/I/2019, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial de la Secretaría de la DGI, de fecha 30 de Enero del 2019, 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.

E) Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 0117/2021 de fecha 04 de Agosto del 2021, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano y que en lo siguiente se transcribe:

o **Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en el expediente con No. de Licencia: L-279-2018.**

La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico e Hidráulico realizado por el Ing. Justino C. González Álvarez (Cédula 211438) con fecha de Octubre de 2020, el cual debe contemplar las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
- Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

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

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

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

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





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

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

Por lo anterior, me permito emitir la revisión hidrológica correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **Factible**, por parte de esta área.

- Deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico-hidráulico aunado a seguir los lineamientos marcados en el Oficio: DPTDU/H018/2019, referente al reporte técnico en materia hidrológica de la Licencia previamente autorizada e identificada con el No. de expediente administrativo: L-279-2018.

- Deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras, así como el cumplimiento de la legislación aplicable.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley Estatal vigente.

F) Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G103/2021, 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 elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

- o **Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en el expediente con No. de Licencia: L-279-2018.**

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:

Estudios realizados por la M.I. Hortensia Elvira León Plata con No. de Cédula Profesional: 1535287345343 en donde se encontró lo siguiente:

- Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 8 sondeos de exploración hasta una profundidad de 25.00m. en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, 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.

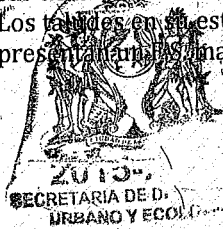
Se recomienda una cimentación a base de pilas coladas en el lugar desplantadas a una profundidad mínima de 23.00m. con una capacidad de carga admisible de 2207 hasta 5196t.

3. Estudio de Estabilidad de Taludes:

Estudio realizado por el Ing. Benito Muñoz Hernández con No. de Cédula Profesional: 191136, en donde se encontró lo siguiente:

- La propuesta de estabilidad de los taludes consistió en 4 líneas de anclas de 15 y 30 ton. separadas vertical y horizontalmente 2.5m. y la sección del talud de corte con inclinación de 55° en los 8.0m. superiores y vertical en la parte baja, y concreto lanzado, los avances de construcción son del 80%. El muro de contención perimetral definitivo presenta un avance del 50% y abarca la porción sur de la excavación.

Los taludes en el estado actual se presentan estables, de acuerdo a las visitas periódicas realizadas en el proceso de construcción y presentando factores mayores a 1.9, demostrados en el presente reporte.



Conclusiones

- Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos emitidos en el expediente con N° de Licencia L-279-2018.
- 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.
- 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 supervisor el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley estatal vigente.

G) Deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 2413/2021 dentro del dictamen LTA-000212/2021 de fecha 09 de Agosto del 2021, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe: Durante la etapa de modificación al proyecto. -

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.



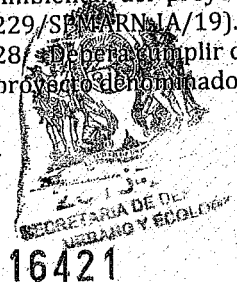


12. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que 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 garzās 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. 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.
18. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
19. 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).
20. 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.
21. 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.
22. 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.
23. 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.
24. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
25. 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

26. 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).
27. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "BALZAC" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 229/SECRETARÍA/19).
28. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "BALZAC".



29. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.1, 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.

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

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 (horario para multifamiliar) y de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para locales comerciales y 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. En caso de que las áreas comerciales cuenten con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

43. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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

47. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas cañales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos





- 48. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 49. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- 50. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 51. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 52. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

53. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 18-dieciocho 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 898-ochocientos noventa y ocho árboles), y debido a que los cajones están bajo construcción, se repusieron 1,025 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo en la licencia anterior L-279-18 (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

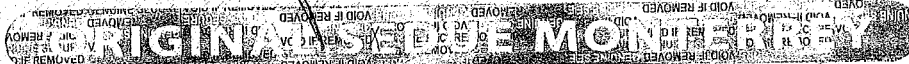
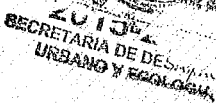
- 54. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo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

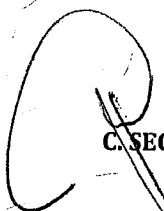

SEXTO.- Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad y contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibiramiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado de Nuevo León 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.


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


Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Jose Francisco de Paula Villicana Gallegos AGG
siendo las 1300 horas del día 13 del mes de Agosto del 2021.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis Arturo Méndez Rivera
FIRMA Alexis
GAFETE 117028

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Jose Francisco de Paula Villicana Gallegos
FIRMA 