



No. de Oficio: SEDUE 15954/2021
Expediente Administrativo L-000459-19

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE DESARROLLO
TORRE FIORI S.A. DE C.V. y/o GRUPO DE DESARROLLOS
Y ENTRETENIMIENTO SONOMA SA DE CV. CON DOMICILIO EN
LÁZARO CÁRDENAS, N° 2321, MEZZANINE, LOCAL 1, 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 26-veintiseis días del mes de marzo del año 2021-dos mil veintiuno.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000459-19**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 27-noviembre de junio del 2019-dos mil dos mil diecinueve, por el **C. EDUARDO MAHUAD CAVAZOS**, representante legal de **DESARROLLO TORRE FIORI SA DE CV**, en representación de **GRUPO DE DESARROLLOS Y ENTRETENIMIENTO SONOMA SA DE CV**, mandatario del inmueble ubicado en **PRIVADA SONOMA B, N° 5800-04, FRACCIONAMIENTO CLUB SONOMA RESIDENCIAL, MONTERREY, EN ESTA CIUDAD**, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 41-463 - 007**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización para las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (123-CIENTO VEINTITRÉS DEPARTAMENTOS)**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 3,101.95 metros cuadrados y pretende construir 37,365.76 metros cuadrados.

ANTECEDENTE

- Copia de Instructivo de expediente L-348/99 de fecha 13-trece de mayo de 1999-mil novecientos noventa y nueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., en el cual se autoriza la Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar para un predio con una superficie de 148,985.00 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 50-001-94 ubicado en la Ex-Hacienda de Mederos.
- Presenta copia simple de Planos e Instructivo, bajo el **Número de Oficio 3570/SEDUE/2011, con N° de Expediente Administrativo MEYV-024/2011**, de fecha 04-cuatro de Noviembre del 2011-dos mil once, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se autoriza la **Modificación al Proyecto Urbanístico y Ejecutivo, el Proyecto de Ventas de la Primer Etapa, así como el Régimen en Condominio, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar y usos complementarios Comercial y Deportivo de Urbanización Inmediata denominado CLUB SONOMA RESIDENCIAL.**
- Presenta copia simple de Instructivo, bajo el **Número de Oficio SEDUE 7470/SEDUE/2017, con N° de Expediente Administrativo F-080/2016**, de fecha 20-veinte de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se autoriza la **Modificación al Proyecto Urbanístico** consistente en la sectorización del fraccionamiento (quedando como Etapa "A" y Etapa "B" y la redistribución de la cantidad de viviendas autorizadas en las áreas privativas denominadas como Unidad Privativa 3, 4, 5, 6 y 7; para el Desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con uso complementario Deportivo, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata.
- Presenta copia simple de Instructivo y Cartulina, bajo el **Número de Oficio SEDUE 8671/2018, con No de Expediente Administrativo L-000242-18**, de fecha 30-treinta de octubre del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., en el cual se autorizó las Licencias Municipales de



Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (100 Departamentos), con una construcción total de 34,286.05 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de Instructivo, bajo el Número de Oficio SEDUE 114/2014, con No de Expediente Administrativo L-483/2013, de fecha 17-dieciete de enero del 2014-dos mil catorce, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. en el cual se autoriza las Modificación al proyecto de Edificación y Construcción Previamente Autorizado y de las Licencias de Uso de Edificación (Ampliación) y Construcción (Regularización y Ampliación) para Multifamiliar (65 Departamentos), con una construcción total de 27,056.82 metros cuadrados.
- Presenta copia simple de Instructivo, bajo el Número de Oficio SEDUE 932/2012, con No de Expediente Administrativo L-141/2012, de fecha 30-treinta de marzo del 2012-dos mil doce, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., en el cual se autoriza las Licencias de Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) y para Multifamiliar (50 Departamentos), con una construcción total de 24,708.63 metros cuadrados.
- Presenta copia simple de Instructivo, bajo el Número de Oficio SEDUE 2658/2010, con No. de Expediente Administrativo L-333/2010, de fecha 07-siete de octubre del 2010-dos mil diez, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey/N.L., en el cual se autoriza las Licencias de Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) y para Multifamiliar (50 Departamentos), con una construcción total de 25,811.86 metros cuadrados.
- Presenta copia simple de Instructivo, bajo el Número de Oficio SEDUE 6803/2018, con No. de Expediente Administrativo L-000470-16, de fecha 26-veintiseis de abril del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., en el cual se autoriza las Licencias de Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación) para Club Deportivo y Golf, con una construcción total de 3,805.22 metros cuadrados.
- Presenta copia simple de Instructivo y Cartulina, bajo el Número de Oficio SEDUE 2109/2014, con No de Expediente Administrativo L-348/2014, de fecha 01-uno de septiembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., en el cual se autoriza las Licencias Municipales de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (70 Departamentos), con una construcción total de 18,484.27 metros cuadrados.
- Copia de Instructivo con Número de Oficio No. 2435/219-CJ SEDUE de fecha 29-veintinueve días del mes de octubre de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L. en el cual se dicta cumplimiento a la resolución definitiva dictada el treinta de enero de año 2019 dos mil diecinueve, del índice de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, donde se reconoce la existencia de un derecho adquirido a favor de la parte actora respecto a la Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar con expediente Administrativo L-348/99 incluyendo su contenido, condicionantes y lineamientos indicados en el documento.
- Presenta copia Instructivo y Plano, bajo el Número de Oficio SEDUE 15898/SEDUE/2021, con N° de Expediente Administrativo S-038/2021, de fecha 22-veintidós de marzo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se autoriza la Subdivisión-Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral 41-463-001 y 41-463-002 "Área Municipal 2" subdividiendo en dos porciones el lote 001 resultando dos lotes con superficies de 64,132.95 m2 y 996.76 m2, este último lote resultante se fusiona al lote 002 para obtener una superficie de 4,727.30 m2 "área Municipal 2".
- Se da cuenta del escrito libre presentado en esta Secretaría en fecha 24-veinticuatro de marzo de 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual solicita que le sean aplicados los Lineamientos cuyos derechos le fueron reconocidos en el cumplimiento de la ejecutoria del fallo definitivo del juicio de nulidad 661/18 de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa, siendo estos los contenidos en el expediente Administrativo L-348/99 de fecha 13 de mayo de 1999.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 237, 314, 315, 317, 323, 325, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 362, 399, 402 primer y último párrafo, Transitorios Quinto y Octavo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y





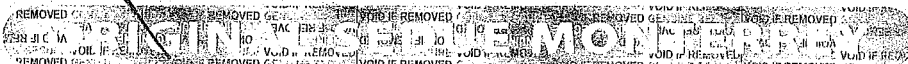
Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 36, 39, 46, 52, 53, 57, 59, 72, 139, 156, 158, 159, 160, 160bis, 162 fracciones I a XV y 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y VII, 14 fracciones I, II y V, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracciones I, 20, 26, 30, 33, 41, 42, 43, 53, 54, 58, 64, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II.- De acuerdo con el antecedente presentado de Modificación del Proyecto Urbanístico y Proyecto Ejecutivo y Proyecto de Ventas del Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar y Usos Complementarios Comercial y Deportivo de Urbanización Inmediata denominado CLUB SONOMA RESIDENCIAL, aprobado bajo el Número de Oficio 3570/SEDUE/2011 y Número de Expediente MEYV-024/2011 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. de fecha 04-cuatro de noviembre del año 2011-dos mil once, en donde se estableció en el apartado de Análisis de Área Municipal lo siguiente: requerimiento para 363 viviendas a razón de 22 metros cuadrados por unidad de vivienda una superficie de 7,986.00 m2 y de los espacios Comercial por 255.44 m2 y Deportivo por 5,312.11 m2, requiriendo un total de 13,523.55 m2 de Área Municipal el propietario estableció en diferentes polígonos dentro del conjunto un Área Municipal por 13,557.69 metros cuadrados. Lo anterior en cumplimiento para lo Comercial, Deportivo y para 363 Unidades de vivienda. En lo que respecta al proyecto presentado para su aprobación de 123 Unidades de Vivienda (Departamentos) en la Unidad Privativa No. 04-cuatro y de acuerdo con los antecedentes mencionados en los que se aprobó una totalidad de 285 Unidades de Vivienda, el actual proyecto tiene cubierta su área municipal para 78 Unidades de Vivienda, por lo que deberá de cumplir con el Área Municipal por las restantes 45 Unidades de Vivienda a razón de 22.00 metros cuadrados por Unidad de Vivienda, deberá cumplir con un Área Municipal Adicional de 990.00 metros cuadrados de terreno para dar cumplimiento a lo establecido en La **LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEON**, en el **Artículo 210 Fracción III**, En el presente caso el solicitante ha presentado la aprobación del Trámite Urbanístico de Subdivisión y Fusión bajo el Número de Oficio SEDUE 15898/SEDUE/2021, con N° de Expediente Administrativo S-038/2021, de fecha 22-veintidós de marzo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., en el cual se autoriza la Subdivisión-Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral 41-463-001 y 41-463-002 "Área Municipal 2" subdividiendo en dos porciones el lote 001 resultando dos lotes con superficies de 64,132.95 m2 y 996.76 m2, este último lote resultante se fusiona al lote 002 "Área Municipal 2" para obtener una superficie de 4,727.30 m2 "área Municipal 2", con esta última acción el solicitante da cumplimiento a la sesión de Área Municipal para 45 unidades de vivienda.

Lo anterior solamente es aplicable para la autorización de la presente Licencia Municipal de Construcción (Obra Nueva) de 123 departamentos en la Unidad Privativa No. 04-cuatro, **por lo que no se exime de cumplir en un futuro con el área de cesión Municipal, lineamientos urbanísticos, plan de desarrollo urbano y Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León aplicables, al momento de solicitar las construcciones que impliquen unidades de vivienda del resto de las Unidades Privativas del fraccionamiento Club Sonoma Residencial.**

Por lo que, al efecto de que se formalice la cesión de dicha superficie al Municipio, es obligación del cedente inscribir ante el Instituto Registral y Catastral del Estado dicha cesión para que surta los efectos legales correspondientes, juntamente con el plano ilustrativo, con la obligación de exhibir ante esta Secretaría la documentación respectiva.

III.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, 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 se encuentra en la Delegación Sur, Distrito Urbano Lázaro Cardenas, en donde los predios identificados con el número de expediente catastral 41-463-007 se encuentra ubicado en una zona clasificada como ANP - Área Natural Protegida donde el giro solicitado de: 1.1.2 Multifamiliar



es Prohibido, Sin embargo el proyecto en su totalidad cuenta con la Autorización de Fraccionamiento y además el Uso de Suelo para Multifamiliar, como se describe en los instrumentos legales que conforman el apartado de Antecedentes.

IV.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 06-seis de Julio de 2020-dos mil veinte, se pudo constatar que, al momento de la visita, no se le da uso a la Unidad Privativa 04-cuatro objeto del presente estudio, y aun no inicia con la etapa de construcción.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 37,365.76 metros cuadrados, distribuidos conforme al plano presentado por la solicitante.

VI.- En base al antecedente antes mencionado, el solicitante sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos de la siguiente manera:

Superficie a Dictaminar:	Unidad Privativa 04: 3,101.95 metros cuadrados				
	NORMA		PROYECTO		OPINION
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo) en la Unidad Privativa	0.70	2,171.37	0.70	2,171.10	Si Cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) por la totalidad del Predio Original 148,985.00 m2	1.40	208,579.00	0.50	105,041.88	Si Cumple
ÁREA LIBRE Unidad Privativa	0.30	930.58	0.30	930.85	Si Cumple
C.A.V (Coeficiente de Área Verde)	---	---	*---	465.52	Ver nota 1
Nº DE NIVELES	---	---	**35 NIVELES		Ver nota 2

*Nota 1.- En cuanto a El C.A.V. o Coeficiente de Área Verde no se especificó en la Licencia de Uso de Suelo L-348/99 de fecha 13-trece de mayo del año 1999-mil novecientos noventa y nueve, por lo que con la superficie jardinada, que presenta el proyecto cumple.

**Nota 2.- En cuanto a la Altura o cantidad de niveles del edificio, no se especificó en la Licencia de Uso de Suelo L-348/99 de fecha 13-trece de mayo del año 1999-mil novecientos noventa y nueve, por lo que cumple con los niveles presentados.

Conforme al juicio de nulidad 661/18 de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa, así como al Cumplimiento con Número de Oficio No. 2435/219-CJ SEDUE de fecha 29-veintinueve días del mes de octubre de 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L. El proyecto Cumplió con la Densidad de 56-viviendas por Hectárea, al no sobrepasar las 834 viviendas que son la cantidad máxima construible en el conjunto.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, y conforme al antecedente L-348-99, el proyecto cumple con la demanda requerida de la siguiente manera:

Giro	1 Cajón p/cada		Estacionamiento		Soluciona con:		Opinión
	Cantidad	Unidad	Cantidad	Requiere	predio	Total	
MULTIFAMILIAR	2.00	Departamento	123	246			Si Cumple
Requiere	246 cajones				300 cajones		

VIII.- Dentro del expediente, se menciona los siguientes dictámenes externos:

- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante Oficio N° DPCE-SAP-J/R-043/2020, de fecha 30 de enero del 2020, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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. Por lo que será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.





- Mediante oficio número DIVYM/SA-077/IX/2020 de fecha 08-ocho de septiembre del 2020-dos mil veinte, la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad emitió revisión del proyecto propuesto de señalamiento, otorgando el Visto Bueno, Condicionado al solicitante a proveer el suministro y la instalación del total de señalamiento especificado en los planos autorizados. Y el solicitante se compromete a llevar acabo las adecuaciones de acuerdo a los planos autorizados, anexando el plano de señalamiento autorizado.

IX.- Obran anexados en el expediente los siguientes dictámenes internos:

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

- Oficio número DPT/E/173/JULIO/2020, de fecha 24-veinticuatro de septiembre del 2020-dos mil veinte, en el cual se emitió Opinión Técnico Estructural el cual fue realizado conforme al estudio de mecánica de suelos haciéndose responsable el Ing. Jorge Sanvicente Sánchez, con cédula profesional 1114748, y Memoria de Calculo Estructural en el cual se manfiesta como responsable de diseño estructural el M.I. Federico Alba González, con cédula profesional 4818139.
- Oficio número DPTDU/V/339/2020, de fecha 04-cuatro de septiembre del 2020-dos mil veinte, en el cual se emitió Opinión Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, en este caso el plano del proyecto y estudio de impacto vial realizado por el Ing. Sergio Joel Vargas Torres, con cédula profesional 2606269.
- Mediante oficio número DPTDU/G101/2020, de fecha 25-veinticinco de septiembre del 2020-dos mil veinte, se emitió Opinión Técnico Geológico el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, en este caso el plano del proyecto, mecánica de suelos antes descrita y estudios de analisis de estabilidad de taludes y reconocimiento geológico estructural realizado por el Ing. Jorge Sanvicente Sánchez, con cédula profesional 1114748.
- Oficio número DPTDU/H137/2020, de fecha 03-tres de noviembre del 2020-dos mil veinte, en el cual, se emitió Opinión Técnico Hidrológico el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, en este caso el plano del proyecto y estudio de hidrológico realizado por el Ing. Jorge Alberto López Ibarra, con cédula profesional 9758690.

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

- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, emitió dictamen en materia de Ecología en fecha 24-veinticuatro de marzo del 2021-dos mil veintiuno, con oficio número 0670/2021, dentro del dictamen LTA. -000238/2020, mediante el cual concluye que deberá cumplir con las obligaciones y lineamientos señalados en dicho dictamen.

X.- El interesado allega escrito de fecha 17-diecisiete de septiembre del 2020-dos mil veinte, en el cual, el Ing. **Heriberto de la Rosa Lumbreras**, con cédula profesional 3254808, se manifiesta como **Director Responsable de Obra** para proyecto de Licencias Municipales de Construcción (Obra nueva) y uso de Edificación para Multifamiliar, ubicados en calle Privada Sonoma B No. 5800-4, en el Frac. Club Sonoma Residencial, en esta Ciudad, con expediente catastral 41-463-007.

XI.- El propietario o poseedor del inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción, lo anterior de conformidad con los artículos 10 y 20 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

XII.- Dado que las presentes licencias se emiten en cumplimiento a la resolución dictada en el juicio de nulidad número 661/18 de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, referida en el cuerpo de este instrumento; las autorizaciones subsecuentes de construcción de las viviendas faltantes para cumplir con la densidad de 56 viv/ha, se condiciona a que los interesados soliciten previamente la modificación a la factibilidad, lineamientos y proyecto urbanísticos del fraccionamiento Club Sonoma Residencial, para que esta autoridad este en posibilidad de dar cumplimiento a lo ordenado a la sentencia en mención.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrito Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:



ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (123-CIENTO VEINTITRES DEPARTAMENTOS)**, para el inmueble ubicado en **PRIVADA SONOMA B, N° 5800-04, FRACCIONAMIENTO CLUB SONOMA RESIDENCIAL, MONTERREY, EN ESTA CIUDAD**, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 41- 463 - 007**, el cual cuenta con una superficie total de terreno de **3,101.95 metros cuadrados** y pretende construir **37,365.76 metros cuadrados**.

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

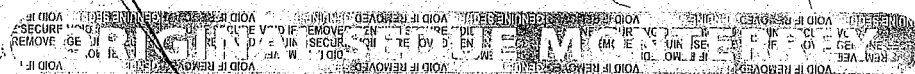
A. En cuanto a la Construcción

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 10 a 10 de 10), la cual queda debidamente autorizada y forma parte integrante del presente 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 Edificación y Construcción deberán conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente al ingreso de la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** contado a partir de la notificación del acuerdo, para que lleve a cabo las obras de construcción autorizadas.
5. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
6. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del perito o peritos, que con el carácter de directos responsables de la obra o corresponsables, asumen 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, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el Ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos relativos.
7. **Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.**
8. **Con fundamento en el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza deberá dar cobertura aunque la obra en construcción este clausurada o suspendida.**
9. **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 apegue a lo presentado para su autorización.**
10. Se le apercibe al propietario, Director Responsable de la Obra, Asesores que se deberán sujetarse a las disposiciones contenidas en los Artículos del 8 al 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, N. L. 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.
11. **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.**





12. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, habilitar banquetas, etc., primeramente deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
13. 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.
14. 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.
15. Deberá Vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos. Se apercibe 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, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo León.
16. 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.
17. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
18. 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.
19. 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.
20. 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.
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 según lo establece el artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
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. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del 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).
26. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.



27. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla lo anterior lo establece el artículo 37 en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.

B. En cuanto al Uso de Edificación:

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, áreas libres, etc.).
2. **Deberá mantener habilitadas las áreas libres y jardinadas señaladas en el plano de proyecto que aquí se autoriza.**
3. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento 246-doscientos cuarenta y seis cajones de estacionamiento con las dimensiones correspondientes que requiere el uso solicitado y 10-diez cajones de estacionamiento con dimensiones de 3.80 x 5.00 para personas con discapacidad.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza; **No deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
5. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamiento permitido antes de cualquier movimiento.**
6. 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.
7. El acceso vehicular (de entrada y salida) que presenta el proyecto debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, y debe permitir la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares.
8. Deberá de respetar el uso de edificación autorizado de **MULTIFAMILIAR**, que se le autorizan en el predio.
9. Deberá cumplir con lo señalado en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
10. 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.
11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. 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.
14. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
15. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, azoteas y estacionamientos previendo la instalación de cámaras de video así como de iluminación necesaria en cada caso.
16. Deberá instalar contenedor con tapa y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de residuos los cuales no deberá permitir escurrimiento.

C. En cuanto a Estructuras deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPT/E/173/JULIO/2020, de fecha 24 de septiembre del 2020, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano.

1. En cuanto a lo estructural, presenta 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.
2. Se responsabiliza al Director Responsable de Obra y al Asesor en Seguridad Estructural el verificar que se cumplan las consideraciones del diseño estructural.





3. 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.
 4. 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.
 5. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
 6. 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.
 7. 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.
 8. 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. En cuanto a Ecología deberá cumplir con lo indicado en el oficio número 0670/2021, dentro del dictamen LTA-000238/2020, de fecha 24 de marzo del 2020, emitido por la Dirección de Ecología.**
- Durante la etapa de construcción, -**
- Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE).**
1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
 2. En caso de que la obra sea grande (ver Tabla 1 del numeral 6.1 del NAE), deberá contar con un residente de obra y/o responsable ambiental que vigile permanentemente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión de polvos en la obra de construcción (numeral 6.1 del NAE).
 3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
 4. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
 5. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
 6. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
 7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
 8. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
 9. Las obras de construcción que correspondan a la clasificación grande (ver Tabla 4 del NAE) deberá contar con un

- monitoreo de partículas a fin de evitar que las emisiones superen el valor límite permisible establecido en la NAE.
10. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
 11. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20km/h.
 12. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
 13. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
 14. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
 15. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
 16. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
 17. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
 18. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
 19. El almacenamiento de material a granel en la obra de construcción deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos.
 20. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos.
 21. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
 22. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a 30 km/h. Lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular evitando la formación de charcos.
 23. La aplicación y mantenimiento de al menos 15 cm de grava o residuos de la construcción potencialmente reciclables en las áreas viales (numeral 7.1, inciso b del NAE).





24. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
25. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
26. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
27. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
28. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
29. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
30. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
31. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
32. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
33. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores, así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación. -

Generales

34. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
35. Deberá ingresar el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y una vez obtenido su resolutorio, deberá proporcionar copia ante esta dependencia, en caso de no requerirlo, deberá presentar oficio de parte de la Secretaría donde exprese que no es necesario la evaluación.
36. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
37. 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

38. 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.
39. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni o 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.
40. 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.
 41. 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

42. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
43. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
44. 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.
45. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
46. 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

47. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

48. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
49. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
50. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
51. 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

52. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
53. 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.
54. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
55. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
56. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

57. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-465-20 el cual repuso el arbolado en el permiso anterior (PDE-1018-18).
58. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 10-deiz 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 165-ciento sesenta y cinco árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repusieron los 165 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

59. 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.
60. No podrá arrendar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.





E. En cuanto a Vialidad deberá cumplir con lo indicado en el oficio número DPTDU/V/339/2020, de fecha 04 de septiembre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano.

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.
 - a) Para la calle Privada Sonoma, 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.
2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
3. Deberán 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. Deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros (deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos) conforme a lo indicado en el artículo 37 del Reglamento de Accesibilidad, y cumplir con lo indicado en el artículo 38 del mencionado reglamento.
5. No se deberán utilizar los pasillos de circulación ni áreas peatonales o áreas verdes como estacionamiento. Así mismo, se deberá garantizar que cada vehículo pueda salir o entrar a un cajón sin necesidad de mover otro vehículo estacionado.
6. 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.
7. Los cajones de estacionamiento deberán estar señalizados claramente ya sea mediante marcas en la superficie del cajón o mediante señalamientos verticales cada uno de ellos, indicando a que departamento corresponden.
8. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
9. Los accesos vehiculares a la zona de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes a los accesos que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
10. Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los estacionamientos deberán tener un ancho mínimo de 6.00, conforme a lo indicado en el artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado, en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
11. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben 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. Así mismo y de acuerdo al mismo Artículo 65, los pasillos de doble sentido de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros.
12. Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
13. Deberá cumplir con el Artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, contemplando una transición del 6% en las rampas de acceso a los estacionamientos.



ARTÍCULO 59. Para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante rampas vehiculares con la vía pública, se deberá considerar una transición con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60 -tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial.

14. Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, en las rampas vehiculares y en los pasillos de circulación.
15. Deberá 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.
16. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
17. Respecto a la etapa de construcción, el o los responsables de la obra deberán tramitar los permisos correspondientes ante la *Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad*, para el tránsito de vehículos pesados, tanto para maquinaria como para camiones de carga.
18. El Desarrollador queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
19. El Proyecto deberá tener un buen señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Propietario del Establecimiento y al Propietario del Predio. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial necesario para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
20. 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.

F. En cuanto a Geología deberá cumplir con lo indicado en el oficio número DPTDU/G101/2020, de fecha 25 de septiembre del 2020, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano.

Estudios de Mecánica de Suelos, Geológico Estructural Análisis de Estabilidad de Taludes: Estudios realizados por el Ing. Jorge Sanvicente Sánchez con No. de Cédula Profesional: 1114748, 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 3. sondeos hasta una profundidad de 40.00m., se determinaron las propiedades del suelo. Se recomienda utilizar una cimentación a base de pilas profundas desplantadas a una profundidad mínima de 23.00 m; se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 1.00 hasta 2.30 kg/cm². Otra opción de cimentación es a base de pilas coladas en el lugar desplantadas a una profundidad de 3.00m.; se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 1761 hasta 6404 ton.
- El Estudio Geológico determina que la litología del predio en estudio está compuesta por roca lutita y lutitas arenosas pertenecientes a la Formación Méndez. Los estratos se inclinan en general hacia el sur con buzamientos algo menos pronunciados en la porción sur del club y más tendidos hacia el norte. Se detectó que en el frente de la loma donde se ubican las torres Pietra y Fiori existe una serie de pequeñas depresiones que se asocian probablemente a fenómenos de disolución cárstica en la capa superficial de roca fracturada, descomprimida y alterada; estas depresiones tienen en general forma casi circular y se alinean con ligeros escurrimientos sobre esta cara del talud natural. Será necesario la colocación de contracunetas, lavaderos y canales que eviten la entrada y escurrimiento de aguas pluviales sobre cortes y taludes.
- De acuerdo al Análisis de Estabilidad de Taludes se propone emplear un sistema de estabilización con una inclinación a 70° y 7 líneas de anclas de tensión, espaciadas a cada 2.0m., se aplicará una capa de concreto lanzado de 8cm. de espesor, F' C= 200kg/cm², reforzado por 2 mallas electrosoldadas, cuatrapeadas entre sí, fijadas al terreno mediante escarpas de varilla de 3/8", de 50cm de longitud, se aplicará, recubriendo totalmente las mallas electrosoldadas. Se obtuvieron valores de F.S. de 1.8 mayor al mínimo recomendado 1.5.

Conclusiones





Geológico-Geotécnico:

- De acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo Para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico. Deberá proveer una adecuada supervisión de obra aunado a adecuados procedimientos constructivos con la finalidad de garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la vivienda y su entorno urbano inmediato.
- 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, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno.
- Es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

G. En cuanto a Hidrología deberá cumplir con lo indicado en el oficio número DPTDU/H 137/2020, de fecha 03 de noviembre del 2020, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano.

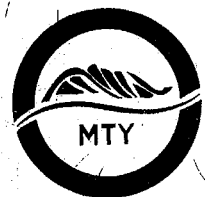
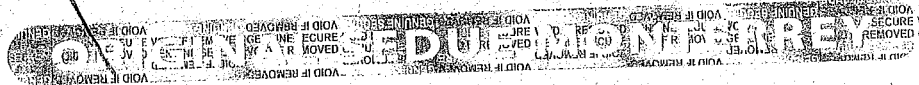
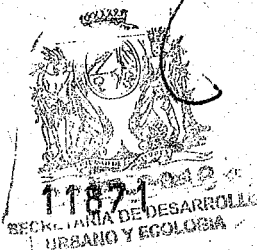
La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico e Hidráulico realizado por el Ing. Jorge Alberto López Ibarra (Cédula 9758690) con fecha de Junio de 2020, el cual debe contemplar las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad 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.

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 colinda con una zona de guarda en corrientes menores, por lo que 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, esto conforme al artículo 12 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

- Los días 22 de septiembre y 03 de noviembre de 2020 se presentaron a esta dirección, el complemento del Estudio Hidrológico-Hidráulico y el Plano de drenaje pluvial con las correcciones solicitadas.
- Deberá garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras, así como el cumplimiento de la legislación aplicable.

Se apercibe 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, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

H. La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante Oficio N° DPCE-SAP-J/R-0043/2020, Folio 0350 de fecha 30 de Enero del 2020, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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. Por lo que será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

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

CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Lo anterior con fundamento en el artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO: La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si no se ejerce el derecho por ellas conferido; lo anterior de acuerdo al artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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.

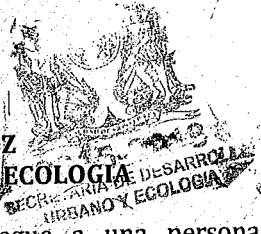
SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el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

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

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

DECIMO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey 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 Eduardo Mahuad Cavazos siendo las 14:26 horas del día 31 del mes de Marzo del 2021 AGG

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis A. Melendez R.
FIRMA [Handwritten Signature]
NO. DE GAFETE 117679

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Eduardo Mahuad Cavazos
FIRMA [Handwritten Signature]

