



09 de Marzo de 2022
No. de Oficio: SEDUSO 18313/2022
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000278-21

INSTRUCTIVO

Al representante legal de Banco Actinver, S.A. IBM, Grupo Financiero Actinver Fideicomiso 3587. Con Domicilio en Av. Ricardo Margain No.440, oficina No.1802. Colonia Valle del Campestre, San Pedro Garza García, Nuevo León.

Monterrey, Nuevo Leon.

PRESENTE. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible 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 9-nueve días del mes de Marzo del año 2022-dos mil veintidós. -----
-VISTO.- El expediente administrativo No. L-000278-21, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. Gabriel González Garza, apoderado legal de la persona moral denominada Fondo Emblem 2 S.A.P.I de C.V. quien a su vez representa a Banco Actinver, S.A. IBM, Grupo Financiero Actinver Fideicomiso 3587, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Adolfo Ruiz Cortines No.121, en esta Ciudad de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral (70)27-191-007; presentando el interesado la documentación idónea con la cual justifica legalmente la propiedad y posesión respecto del inmueble aludido, que para el caso son requeridos, de acuerdo a lo señalado en el artículo 316 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual BUSCA obtener la autorización de LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN DE 270 A 282 UNIDADES DE VIVIENDA) MULTIFAMILIAR Y (12-DOCE A 08-OCHO) LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS, respecto del predio antes citado, el cual tiene una superficie de 3,277.482 metros cuadrados, una construcción autorizada existente de 32,041.61 metros cuadrados buscando que estos se modifiquen para ser de 31,975.04 metros cuadrados por construir.-----

ANTECEDENTES

Primero.- Que mediante el expediente S-011/2029 notificado a los representantes legales de la persona moral denominada Fondo Emblem 2 S.A.P.I de C.V. quien a su vez representa a Banco Actinver, S.A. IBM, Grupo Financiero Actinver Fideicomiso 3587 el 17 de Junio de 2019. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología aprobó la Fusión en 01-una porción del predio identificado con el número de expediente catastral 27-191-007 con superficie de 1,485.262m2 y expediente catastral 27-191-008 con superficie de 1,792.22 m2, se fusionaron para



Gobierno de Monterrey 2021 - 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



0071

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



formar un Lote con una superficie de 3,277.482 m²; predios colindantes a la Av. Ruiz Cortines y calle Chilpancingo, Delegación Norte, Distrito Urbano Mitras Norte, del Municipio de Monterrey, N.L.

Segundo.- Que dicho inmueble cuenta con Constancia de Inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León obtenida el primero de Agosto del año 2019 a través de la notaría pública No.107 de esta Ciudad de Monterrey Nuevo León, esto según copia simple presentada ante esta Secretaría.

Tercero.- Que mediante el expediente L-000104-9 notificado a los representantes legales de la persona moral denominada Fondo Emblem 2 S.A.P.I de C.V. quién a su vez representa a Banco Actinver, S.A. IBM, Grupo Financiero Actinver Fideicomiso 3587 el 25 de Octubre de 2019. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autorizó las Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para 12-Doce Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, y Multifamiliar con 270-Docientas Setenta Unidades de Vivienda Tipo Departamento. Esto en el predio identificado con el número de expediente catastral (70)27-191-007 de 3,277.482 m²; con colindancia en la Av. Ruiz Cortines y calle Chilpancingo, Delegación Norte, Distrito Urbano Mitras Norte, del Municipio de Monterrey, N.L.

Cuarto.- A fin de acreditar la representación de Banco Actinver, S.A. IBM, Grupo Financiero Actinver Fideicomiso 3587 para los asuntos relativos al inmueble ya mencionado, Fondo Emblem 2 S.A.P.I de C.V., allegó copia simple de la escritura Pública Número 9373-Nueve Mil Trescientos Setenta y Tres, inscrita en el Libro 324 con folio 064707 emitida por la Notaría 107 de esta Ciudad de Monterrey Nuevo León, a cargo del Lic. Guillermo Rodríguez Campuzano, donde consta que para dicho acto jurídico quien fungió como representante de Fondo Emblem 2 S.A.P.I de C.V. fue el C. Gabriel González Garza.

Quinto.- Que el día 20 de Agosto de 2021 el C. Gabriel González Garza, representante la persona moral denominada Fondo Emblem 2 S.A.P.I de C.V. quién a su vez representa a Banco Actinver, S.A. IBM, Grupo Financiero Actinver Fideicomiso 3587, ingresó la solicitud de LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN DE 270 A 282 UNIDADES DE VIVIENDA) MULTIFAMILIAR Y (12-DOCE A 08-OCHO) LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS

Sexto.- La persona moral denominada Fondo Emblem 2 S.A.P.I de C.V., presentó a través de sus representantes 6 escritos con anexos presentados en diversas fechas (11 de Enero de 2022, 28 de Enero de 2022, 3 de Febrero de 2022, 21 de febrero de 2022, 1 de Marzo de 2022, y 3 de Marzo de 2022) allegando así a esta Secretaría distintos requisitos necesarios para la sustanciación del presente documento.

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible 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, 148 fracción I, 202 fracciones V y X, 235 fracción II, 236 fracción II y último párrafo, 237 fracciones I a XV, 355, 356, 357, 360, 392, 400 y 402 segundo párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, vigente al resolverse la presente.





II.- Que de conformidad con el 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, Plano de Zonificación Secundaria E-08A 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 NORTE , DISTRITO URBANO MITRAS NORTE en una Zona Clasificada como CI-CORREDOR INDUSTRIAL, en donde los usos solicitados para 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote) y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, se consideran como PERMITIDOS. El solicitante pretende aumentar de 270-Doscientas setenta unidades a 282-Doscientas Ochenta y dos unidades de vivienda MULTIFAMILIAR y reducir de 12-doce a 8-ocho LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS lo anterior es factible toda vez que, de acuerdo al apartado 10.2.3 "Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte" del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Monterrey 2013-2025 , **este inmuebles se encuentran dentro de una franja de 500 metros de la línea del metro y de la Ecovía estando así inmerso en zona DOT ubicada en el Centro Metropolitano.**

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 08 de febrero del 2022, al momento de la inspección se observa un inmueble con diseño tipo condominio multifamiliar departamental en proceso de acabados con un avance manifestado del 75% aproximado, el inmueble aún no está habilitado. De acuerdo al plano de construcción presentado por el propietario y cotejado en obra por el inspector se observa que no existe área verde entre los ejes 1, LP, E y A, no existen las áreas verdes entre los ejes 1, 11 y que el área proyectada como área verde entre los ejes 11, LP, E y LP al momento de la inspección se aprecia en terreno natural aún sin arbolado. En el caso del estacionamiento, cuenta con cajones de estacionamiento aun sin delimitar, además los cajones del 136 al 153 se aprecian ocupados como oficinas y almacén de materiales manifestando ser temporal.

IV.- Que el proyecto de modificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, conforme al siguiente desglose de áreas:

1. Datos de Construcción

M2 Autorizados: 32,041.61 m2
M2 modificación de Proyecto: 31,975.04 m2
M2 de Construcción total: 31,975.04 m2

2. Datos de Uso de Edificación

M2 Aprobados: 32,041.61 m2
M2 de Edificación total: 31,975.04 m2
M2 Estacionamiento Techado: 11,798.10 m2
No. de cajones de estacionamiento: 349- cajones

NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	MODIFICACION DEL PROYECTO	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA DE CISTERNA Y CUARTO DE MAQUINAS	257.36	144.53	144.53	ÁREA DE CISTERNA





PB	2,391.66	2,450.24	2,450.24	06-LOCALES COMERCIALES 33-CAJONES ÁREA DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTO (29 NORMALES Y 04 DE DISCAPACITADOS) 15 BODEGAS, AREA DE ADMINITRACIÓN, SUBESTACION ELECTRICA, SITE, LOBBY, ELVADORES Y ESCALERAS
E1	2,389.96	2,450.24	2,450.24	02-LOCALES COMERCIALES 79-CAJONES ÁREA DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTO (67 NORMALES, 10 COMPACTOS Y 02-DE DISCAPAITADOS) 25 BODEGAS, AREA DE SERVICIOS, LOBBY, ELVADORES Y ESCALERAS
E2	2,389.96	2,450.24	2,450.24	79-CAJONES ÁREA DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTO (67 NORMALES, 10 COMPACTOS Y 02-DOS DE DISCAPACITADOS) 25 BODEGAS, AREA DE SERVICIOS, 01-BAÑO. COMEDOR, ELVADORES Y ESCALERAS
E3	2,389.96	2,450.24	2,450.24	79-CAJONES ÁREA DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTO (67 NORMALES, 10 COMPACTOS Y 02-DOS DE DISCAPACITADOS) 27 BODEGAS, ELVADORES Y ESCALERAS
E4	1,908.01	1,997.14	1,997.14	79-CAJONES ÁREA DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTO (67 NORMALES, 10 COMPACTOS Y 02-DOS DE DISCAPACITADOS) 01 BODEGA, CUARTO DE BOMBAS, ELVADORES Y ESCALERAS
N1	1,100.54	1,263.35	1,263.35	10-DEPARTAMENTOS, AREA DE INSTALACIONES, AMENIDADES ESCALERAS Y ELEVADORES
N2	1,007.26	1,095.08	1,095.08	16 DEPARTAMENTOS, AREA DE INSTALACIONES, ESCALERAS Y ELEVADORES
N3	991.64	1,078.72	1,078.72	16 DEPARTAMENTOS, AREA DE INSTALACIONES, ESCALERAS Y ELEVADORES
N4	1,007.26	1,095.08	1,095.08	16 DEPARTAMENTOS, AREA DE INSTALACIONES, ESCALERAS Y ELEVADORES
N5	998.11	1,085.95	1,085.95	16 DEPARTAMENTOS, AREA DE INSTALACIONES, ESCALERAS Y ELEVADORES
N6	1,007.26	1,095.08	1,095.08	16 DEPARTAMENTOS, AREA DE INSTALACIONES, ESCALERAS Y ELEVADORES
N7	991.64	1,078.72	1,078.72	16 DEPARTAMENTOS, AREA DE INSTALACIONES, ESCALERAS Y ELEVADORES
N8	1,007.26	1,095.08	1,095.08	16 DEPARTAMENTOS, AREA DE INSTALACIONES, ESCALERAS Y ELEVADORES
N9	998.11	1,085.95	1,085.95	16 DEPARTAMENTOS, AREA DE INSTALACIONES, ESCALERAS Y ELEVADORES
N10	1,007.26	1,095.08	1,095.08	16 DEPARTAMENTOS, AREA DE INSTALACIONES, ESCALERAS Y ELEVADORES





N11	991.64	1,078.72	1,078.72	16 DEPARTAMENTOS, AREA DE INSTALACIONES, ESCALERAS Y ELEVADORES
N12	1,007.26	1,095.08	1,095.08	16 DEPARTAMENTOS, AREA DE INSTALACIONES, ESCALERAS Y ELEVADORES
N14	998.11	1,085.95	1,085.95	16 DEPARTAMENTOS, AREA DE INSTALACIONES, ESCALERAS Y ELEVADORES
N15	1,007.26	1,095.08	1,095.08	16 DEPARTAMENTOS, AREA DE INSTALACIONES, ESCALERAS Y ELEVADORES
N16	991.64	1,078.72	1,078.72	16 DEPARTAMENTOS, AREA DE INSTALACIONES, ESCALERAS Y ELEVADORES
N17	1,007.26	1,095.08	1,095.08	16 DEPARTAMENTOS, AREA DE INSTALACIONES, ESCALERAS Y ELEVADORES
N18	998.11	1,085.95	1,085.95	16 DEPARTAMENTOS, AREA DE INSTALACIONES, ESCALERAS Y ELEVADORES
N19	1,007.26	1,113.24	1,113.24	16 DEPARTAMENTOS, AREA DE INSTALACIONES, ESCALERAS Y ELEVADORES
N20	991.64	236.50	236.50	AZOTEA, 01-BODEGA, SERVICIOS, ELEVADORES Y ESCALERA
N21	743.47			
AZOTEA	454.71			
Total	32,041.61	31,975.04	31,975.04	08-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS , 282-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y 349-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

V.- De acuerdo al apartado de antecedentes el predio cuenta con una licencia de construcción previa dónde la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres por lo que al tratarse esta licencia de una modificación, se mantienen, en función de dicho antecedente:

1) **ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO**

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
Locales Comerciales de Servicios Agrupados	1-un cajón cada 20 m2	744.23 m2 / 20 = 37- cajones	349-cajones	Sí cumple
Multifamiliar	2.3- cajones/ vivienda	282 viviendas x 2.3 = 649-cajones		
TOTAL	*686-cajones, siendo el 50% se requiere un total de 343-cajones			

* De lo anterior resulta la exigencia de un total de 686-seiscientos ochenta y seis cajones de estacionamiento; sin embargo, de acuerdo a lo referido en el citado Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 en su apartado 10.2.3 para la zona DOT, se disminuye el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%; resultando entonces la exigencia de un total de **343-trescientos cuarenta y tres cajones de estacionamiento**; los cuales resuelve con **349-**





trescientos cuarenta y nueve cajones dentro del predio de los cuales 13-trece cajones son para Personas con discapacidad, según plano del proyecto acompañado al presente trámite.

VI.- Obran anexados en autos los siguientes expedientes y dictámenes Externos:

- Presenta copia simple de dictamen en materia de Protección Civil, deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la **Dirección de Protección Civil del Estado**, mediante el **No. DPCE-SAP-J/R-303/2021**, de fecha 26-veintiseis de mayo del 2021-dos mil veintiuno, para la emisión de recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE MODIFICACIÓN AL PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO PARA 8 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y MULTIFAMILIAR DE (282 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS)**, a ubicarse en Avenida Ruiz Cortines s/n entre las calles de Camargo y calle sin nombre de la Col. Mitras Norte, Municipio de Monterrey, N.L. expediente catastral 27-191-007.
- Presenta copia simple de dictamen emitido por Dirección de Ingeniería de Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A. B. P. de fecha 26-veintiseis de noviembre de 2021- dos mil veintiuno para la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, el Folio IR21-611, contiene el proyecto **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN DE 270 A 282 UNIDADES DE VIVIENDA) MULTIFAMILIAR, (12-DOCE A 08-OCHO) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**; ubicado en: manzana 191; lote 007; avenida Ruiz Cortines No. 121; sin colonia; en el municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, con el expediente catastral 27-191-007.
- Al presente trámite se anexa **Póliza de seguro de Responsabilidad Civil por Daños Terceros**, emitida por CHUBB-Chubb Seguros México S.A con fecha de emisión 03 de noviembre de 2021 número de Póliza 57250, con una vigencia desde el 28 de octubre del 2021 hasta el 05 de marzo del 2022.
- Presenta copia simple de autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental de fecha 26 de agosto de 2019 bajo el oficio número 2265/SPMARN-IA/19, en el cual se analiza y evalúa la Manifestación de Impacto ambiental. Modalidad General para el proyecto denominado "MITT" a ubicarse en la Avenida Ruiz Cortines sin número, al sur de la calle Chilpancingo y poniente de la calle Río Salado, Colonia Mitras Centro en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VII.- De igual forma se encuentran anexados los documentos y dictámenes Internos que enseguida se mencionan:

- De la Dirección de Ecología mediante número de oficio **2969/2021**, dentro del Dictamen **LTA- 000318/2021** de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, emitió dictamen en materia ambiental, donde se indican **los lineamientos en materia ambiental** correspondientes al trámite de Licencias Municipales de Construcción (modificación de proyecto) para Multifamiliar y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados del expediente administrativo L-278/2021 de un predio ubicado en Av. Ruiz Cortines s/n Col. Mitras Norte de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 27-191-007.
- Mediante Oficio número **DPTDU/V/018/2022**, de fecha 25-veinticinco de febrero del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, plano del proyecto y el Estudio de Movilidad firmado por el Ingeniero Melchor Tapia González, el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen.
- Mediante oficio número **DPT/E/004/FEBRERO/2022**, de fecha 24-veinticuatro de febrero del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión**





Técnica Estructural, el cual fue realizado conforme al plano y Memoria de Calculo realizada por el Ingeniero Bernardo Castro Bocker número de cedula 4308366, Asesor en Seguridad Estructural y Estudio de Mecánica de Suelos realizado "SPECIALIZED ANALYSIS AND ENGINEERING", los cuales fueron presentados 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 **DPT/G010/2022**, de fecha 24-veinticuatro de febrero del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos realizado por la Ing. Adda Alanís Araiza número de cédula 8142653 con fecha de noviembre de 2021 y el Estudio Geológico realizado por el Ing. Horacio León Leetch (cédula 166195) con Fecha Febrero de 2022, siempre y cuando cumpla con lo indicado en el dictamen.
- Mediante oficio No. **DPT/H013/2022**, de fecha 24-veinticuatro de febrero del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Hidrológica**, el cual fue realizado conforme al plano del proyecto y al Estudio Hidrológico realizado por el Ing. Alejandro Elizondo Castañeda con número de Cédula Profesional 3395518, de fecha febrero 2022. En el cual garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado dictamen.

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 LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN DE 270 A 282 UNIDADES DE VIVIENDA) MULTIFAMILIAR Y (REDUCCIÓN DE 12-DOCE A 08-OCHO) LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS**, respecto del predio ubicado en la Avenida Adolfo Ruiz Cortines No.121, en esta Ciudad de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral (70)27-191-007 el cual tiene una superficie de 3,277.482 metros cuadrados, habiendo tenido una construcción autorizada existente de 32,041.61, modificándose a partir de la expedición de la presente licencia para ser de 31,975.04 metros cuadrados por construir.-----

SEGUNDO.- Para iniciar las acciones de modificación de la construcción, el propietario, ocupante o interesado deberá cumplir en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- A)** En cuanto a la **Construcción** queda condicionado a lo siguiente:
 - a) 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 7, 2 de 7, 3 de 7, 4 de 7, 5 de 7, 6 de 7 y 7 de 7), los cuales debidamente autorizada forman parte integrante del acuerdo.





- b) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- c) Una copia de los planos aprobados de la Licencia Municipal de Construcción (modificación al proyecto) y Uso de Edificación (Ampliación de 270 a 282 unidades de vivienda tipo departamentos) y (12-doce a 08-ocho) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- d) Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.
- e) De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, numeral II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá **una vigencia de 5-cinco años** computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;
- f) 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, etc.).
- g) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 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.
- h) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud, el cual señala lo siguiente " el propietario o el director técnico de la 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 la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
- i) Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- j) 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 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- k) **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.**
- l) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- m) 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.

- n) 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.
- o) Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- p) 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.
- q) 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.
- r) 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 según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- s) **Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.**
- t) 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
- u) **Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.**
- v) **En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente.**
- w) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

B) En cuanto al Uso de la **Edificación** queda condicionado a lo siguiente:

1. La licencia de uso de edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.
2. En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.





3. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquélla que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia, únicamente para los giros con venta y/o producción de bebidas alcohólicas, productos químicos peligrosos, combustibles y giros de alto riesgo. Para el resto de los aprovechamientos bastará con dar aviso y cubrir los derechos correspondientes.
 4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de Edificación **MULTIFAMILIAR (282 unidades de vivienda tipo departamentos) y (08-ochos) Locales comerciales de Servicios Agrupados.**
 5. 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).
 6. Deberá de respetar y mantener en funcionamiento los 336-trecientos treinta y seis cajones de estacionamiento y 13-trece cajones de 3.80 x 5.00 metros para personas discapacitadas.
 7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
 8. Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
 9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria 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.
 10. Deberá conservar 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. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
 15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
 16. Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.
- C) En materia de Seguridad Civil deberá respetar las recomendaciones señaladas por la **Dirección de Protección Civil del Estado**, mediante el **No. DPCE-SAP-J/R-303/2021**, de fecha 26-veintiseis de mayo del 2021-dos mil veintiuno, para la emisión de recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección

Civil, para el **PROYECTO DE MODIFICACIÓN AL PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO PARA 8 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y MULTIFAMILIAR DE (282 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO)**, a





ubicarse en Avenida Ruiz Cortines s/n entre las calles de Camargo y calle sin nombre de la Col. Mitras Norte, Municipio de Monterrey, N.L. expediente catastral 27-191-007.

D) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E 004/FEBRERO/2022, de fecha 24-veinticuatro de febrero del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual fue realizado conforme a los estudios, memoria de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. 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.
2. 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.
3. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
4. 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, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

E) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/V/018/2022, de fecha 25-veinticinco de febrero 2022, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1. El proyecto presenta un antecedente autorizado para la Licencia L-104-19 de fecha 24 de octubre del 2019. El nuevo proyecto respeta las áreas viales autorizadas en el mencionado antecedente (accesos, pasillos de circulación, rampas vehiculares, disposición de cajones de estacionamiento), agregando algunos cajones en el nivel E1 sin modificar la configuración vial autorizada. Considerando el mencionado antecedente, se condiciona a cumplir con las siguientes obligaciones, mismas que figuran dentro el instructivo y acuerdo de la Licencia L-315/19.
2. El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la avenida Adolfo Ruiz Cortines deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
 - b) Para la calle Chilpancingo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.





3. El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Adolfo Ruiz Cortines, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones, en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Adolfo Ruiz Cortines, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.
4. 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.
5. 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.
6. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

Artículo 37.- *El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.*

Artículo 38.- *Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:*

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;*
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;*
- III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;*
- IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;*
- V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante;*
- VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.*

7. 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.
8. 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.
9. Con respecto a los cajones ubicados colindantes a la avenida Adolfo Ruiz Cortines, y considerando la jerarquía de la mencionada vialidad (vialidad principal de acuerdo al plano de la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano





del Municipio de Monterrey 2013-2025), queda prohibido resolver en reversa las maniobras vehiculares de salida. Por lo anterior queda condicionada a respetar la ubicación de los cajones presentada a revisión, la cual garantiza la maniobra de reversa al interior del predio.

10. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento destinados al multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.
11. 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.
12. 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 autoridad municipal 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.

13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. Las rampas vehiculares deberán permitir el paso de dos vehículos simultáneamente en direcciones opuestas. Por lo anterior queda condicionado a cumplir con el artículo 67 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey
17. 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.





18. 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.
 19. El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
 20. El estudio de movilidad con su propuesta de señalamientos y adecuaciones se presentará a revisión a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para su autorización. El titular del proyecto queda condicionado a dar seguimiento al Visto Bueno de la mencionada propuesta y a realizar adecuaciones viales y de movilidad además del suministro e instalación del señalamiento y dispositivos para el control del tránsito de acuerdo a lo autorizado por la mencionada dirección.
 21. 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.
 22. 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.
- F) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/H13/2022 de fecha 24-veinticuatro de febrero del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible y que en lo siguiente se transcribe:**
1. De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el predio No se encuentra en una zona de Riesgo Hidrológico.
 2. De acuerdo a las plantas de conjunto contenidas en el proyecto presentado, se observa que contempla azoteas planas.
 3. 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.
 4. 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.
 - 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.

5. 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.
6. 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, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
7. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
8. 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, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, 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.

G) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/G010/2022, de fecha 24-veinticuatro de febrero del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

1. 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.
2. De acuerdo al estudio Geológico, se determinó que el terreno se ubica en un relieve plano formado por secuencias alternadas de limos, arcillas, gravas y boleos y conglomerado fuertemente cementado con un espesor de 14 a 24m. 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.
3. 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 25.0m., se determinaron las propiedades del suelo y características físicas del mismo, se recomienda utilizar una cimentación a base de zapatas aisladas y/o corridas desplantadas a una profundidad mínima de 3.00m y se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 1.80 hasta 9.24 Kg/cm². Otra opción es a base de pilas coladas en el lugar, desplantados a las profundidades indicadas en este reporte. Se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 177 hasta 3267.2 ton.

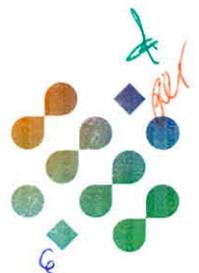




4. Se presenta carta responsiva firmada por el Arq. Juan Valdés Martínez con No. de Cédula Profesional: 4468238 en donde menciona que *"La cisterna que se plasma en los planos del proyecto ya se encuentra construida, por lo que los trabajos de estabilidad de taludes ya no están haciendo su función derivado del siguiente proceso de construcción realizado:*
- a) *El concreto utilizado tuvo una resistencia a la compresión de:*
 - $F'c = 250 \text{ kg/cm}^2$ en la losa y las vigas con espesores de promedio de 80cm.
 - $F'c = 100 \text{ kg/cm}^2$ en lo que se refiere a la plantilla de desplante de 5 cm.
 - $F'c = 250 \text{ kg/cm}^2$ en lo que se refiere a la obra civil de las escaleras.
 - $F'c = 200 \text{ kg/cm}^2$ en lo que se refiere al firme.
 - $F'c = 250 \text{ kg/cm}^2$ en lo que se refiere a las zapatas de cimentación.
 - $F'c = 350 \text{ kg/cm}^2$ en lo que se refiere a las columnas de soporte de la misma y en el caso de los muros de contención fueron colados contra terreno con un espesor promedio de 20 a 25 cm.
 - b) *El acero de refuerzo implementado fue de un $f_y = 4,200 \text{ kg/cm}^2$.*
 - c) *El relleno perimetral de la cisterna fue a base de material de banco compactadas a cada 20cm. promedio de espesor compactado al 95% de su PVSM verificándose por medio de laboratorio certificado con sus respectivos reportes.*
 - d) *Por último, para sellar por dentro se limpió y quitó el exceso de polvo y tierra con escobas y cepillo de acero para abrir poro en área que será tratada: posteriormente con escobilla de ixtle para humedecer el concreto y se aplicó el material PENTRON con brocha ixtle. Por lo cual a través del presente escrito manifiesto bajo protesta decir que el proceso constructivo utilizado en base a las especificaciones del proyecto y los cálculos estructurales presentados por el asesor estructural del proyecto, además de los materiales utilizados para el mismo propósito podemos decir que hay los elementos, argumentos y soportes necesarios para determinar que está bien construida la cisterna y no hay algún problema visible de inestabilidad de taludes al corte de esta carta responsiva".*
5. Por lo anterior, queda bajo total y absoluta responsabilidad del propietario, director responsable de obra y sus asesores profesionales involucrados.
6. Se deberán seguir las recomendaciones mencionadas en los Estudios presentados para este proyecto.
- H) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio 2969/2021, dentro del dictamen LTA-000318/2021 de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

Generales

1. 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).
2. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "MITT" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 2265/SPMARN-IA/19).





3. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "MITT".
4. En caso de que las áreas comerciales pretendan 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.
5. 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.
6. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
7. 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

8. 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.
9. 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 para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para locales comerciales restaurantes).
10. 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.
11. 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

12. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
13. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
14. 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.
15. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
16. 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.





17. En caso de contar con área de cocina, ésta 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.
18. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

19. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
20. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
21. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
22. 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

23. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
24. 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.
25. 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.
26. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
27. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

28. Deberá respetar el arbolado presente en el predio (palmas) en caso de que estas interfieran con el proyecto deberá realizar el permiso correspondiente para su derribo, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
29. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 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 175-ciento setenta y cinco árboles), y debido a que los cajones están bajo construcción, se repusieron los 175 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





- 30. 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.
- 31. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

La Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar inspecciones para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

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.- Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento, la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido, lo anterior de acuerdo con los artículos 313 y 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 apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

SÉPTIMO.- 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, respnsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el aperebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 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.- La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

NOVENO. - Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente.

Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León.

[Handwritten signature in purple ink]



Gobierno de Monterrey 2021-2024

LIC. LAURA TRAJÁS BALLESTEROS MANCILLA
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

[Handwritten signature in blue ink]

ARQ. MARIO IBARRA MALDONADO
C. DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

[Handwritten signature in orange ink]

ARQ. RAÚL CARVAJAL TALAMANTES
C. DIRECTOR PARA UN DESARROLLO COMPACTO

[Handwritten initials]
CAR/AEDC/APVZ

Lo que notifico a usted por medio, del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ del 2022, siendo las 15:50 horas del día 25 del mes de Marzo

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Mario Ibarra Maldonado
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE _____
FIRMA _____

