



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE "DEPORTIVO COLINAS DE NUEVO LEÓN", A. C. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: F. MENDELSSOHN No.250, COLINAS DE SAN JERÓNIMO EN MONTERREY, NUEVO LEÓN. Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000151-22, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de enero del año 2023-dos mil vientos. -----
VISTO, el expediente administrativo **L-000151-22**, formado con motivo de la solicitud presentada el 19-diecinueve de julio de 2022-dos mil veintidós, por el **C. LIC. Arturo Espinosa Valdés**, ostentado como representante legal de **"DEPORTIVO COLINAS DE NUEVO LEÓN", A. C.**, propietario de los predios ubicados en la calle **F. MENDELSSOHN No. 250 EN LA COLONIA COLINAS DE SAN JERÓNIMO DE ESTA CIUDAD** e identificados con los expedientes catastrales Nos. **(70)19-001-111 y 19-001-344**, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA CLUB DEPORTIVO PREVIAMENTE AUTORIZADO**; respecto de los predios antes mencionados, los cuales cuentan con superficies de 16,584.72 metros cuadrados y 11,190.10 metros cuadrados respectivamente, donde fue autorizada previamente una construcción de 7,849.21 metros cuadrados y se desea realizar una ampliación de 662.27 metros cuadrados que generan una **construcción total de 8,511.48 metros cuadrados**. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo citado al rubro, y

RESULTANDO

PRIMERO. Que en fecha 19-diecinueve de julio del año 2022-dos mil veintidós, el **C. Lic. Arturo Espinosa Valdés**, ostentado como representante legal de **"DEPORTIVO COLINAS DE NUEVO LEÓN", A. C.**, propietario del predio que nos ocupa, presentó ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, solicitud oficial a través de la cual pretende obtener la autorización de las **Licencias Municipales de Construcción (Ampliación) y de Uso de Edificación (Ampliación) para Club Deportivo, previamente autorizado**, en los inmuebles ubicados en la calle **F. MENDELSSOHN No. 250 EN LA COLONIA COLINAS DE SAN JERÓNIMO DE ESTA CIUDAD** e identificados con los expedientes catastrales Nos. **(70)19-001-111 y 19-001-344**, los cuales tienen superficies de 16,584.72 metros cuadrados y 11,190.10 metros cuadrados respectivamente.

SEGUNDO. Que el solicitante allega la siguiente documentación:

I. Para acreditar la propiedad y posesión del inmueble que nos ocupa:

1. Presenta copia simple de la Escritura Número 1,244-mil doscientos cuarenta y cuatro de fecha 17-diecisiete de marzo de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Lic. Esteban González Ardines titular de la Notaria Pública número 21-veintiuno con ejercicio en el Monterrey, N.L., referente al contrato de compra venta de inmueble, mediante la cual figura la sociedad Deportivo Colinas de Nuevo León A.C. como comprador de los lotes 111 y 344, inscrito bajo el número 4900, volumen 224, Libro 123 Sección I Propiedad, de la Unidad Monterrey, de fecha 29-veintinueve de junio de 1992-mil novecientos noventa y dos.

II. Para acreditar la personalidad jurídica y el interés legal que le asiste se presenta:



ELIMINADO: 1. Nombre, 2.Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

OFICIO No. : SEDUSO/21000/2023
EXP. ADM: L-000151-22

1. Copia simple de **Escritura número 65,670**-sesenta y cinco mil seiscientos setenta pasadas ante la fe del Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala titular de la Notaria Pública número 123-ciento veinte tres con ejercicio en el Municipio de Monterrey, N.L., de fecha 11-once de junio de 2021-dos mil veintiuno, respecto al **otorgamiento de poderes** de Deportivo Colinas de Nuevo León A.C. a favor del C. Arturo Espinosa Valdés, inscrito bajo el número 1303, volumen 60 Libro 27, Sección Asociaciones Civiles de fecha 21 de julio de 2021-dos mil veintiuno.
2. Copia simple de **Escritura Pública número 24128**-veinticuatro mil cientos veintiocho de fecha 15-quince de diciembre de 1989-mil novecientos ochenta y nueve, pasada ante la fe del Lic. Jesús Montaña García, titular de la Notaria Pública 60-sesenta con ejercicio en el Municipio de Monterrey, N.L., respecto a la **constitución de la Asociación Civil nombrada "Deportivo Colinas de Nuevo León", S.A. de C.V.**, inscrita bajo el número 294, Volumen 28 Libro 6 Sección III Asociación Civil de fecha 21-veintiuno de diciembre de 1989-mil novecientos ochenta y nueve.
3. **Constancia de Situación Fiscal** de fecha 22-veintidos de julio de 2022-dos mil veinte dos, con razón social "Deportivo Colinas de Nuevo León, Asociación Civil", emitida por la Secretaria de Administración Tributaria.
4. **Carta Poder**, de fecha 18 de octubre de 2021-dos mil veintiuno, fungiendo como otorgante el C. Arturo Espinosa Valdes y como apoderado el C. [REDACTED] y como testigos los C.C. [REDACTED] y [REDACTED]
5. Copia de credencial para votar de Arturo Espinosa Valdés, con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al año 2029.
6. Copia de credencial para votar de [REDACTED] con número de folio [REDACTED] emitida por el Instituto Federal Electoral con vigencia al año 2022.
7. Copia de credencial para votar de [REDACTED] con número de folio [REDACTED] emitida por el Instituto Federal Electoral.

III. PLANO DE PROYECTO

1. Presenta juego de Planos oficial (1 de 3, 2 de 3 y 3 de 3) para análisis, correspondiente al trámite de Licencia de Construcción (Ampliación) Y Licencia de Uso de Edificación (Ampliación) para Club Deportivo previamente autorizado, con contenido de los mismos: plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel.

IV. COMPROBANTE DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL AL CORRIENTE

1. Presenta copia simple de recibo del impuesto predial con número de recibo 346B-14288, correspondiente al pago de 6-seis bimestres del año 2022-dos mil veintidós, del expediente catastral 19-001-344, de fecha 26-veintiseis de enero de 2022.
2. Presenta copia simple de recibo del impuesto predial con número de recibo 346B-14288, correspondiente al pago de 6-seis bimestres del año 2022-dos mil veintidós, del expediente catastral 19-001-344, de fecha 26-veintiseis de enero de 2022.

V. PAGO DE DERECHOS

1. Copia simple de pago con número consecutivo 2262716 de fecha 19-diecinueve de julio de 2022-dos mil veintidós, correspondiente al inicio de trámite de uso de edificación.

VI. FOTOGRAFIAS DEL PREDIO

1. 2-dos hojas con 3-tres fotografías, impresas a color del predio.

VII.COMPROBANTE DE DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES

1. Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, recibo de facturación del servicio de agua, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, con dirección

Así mismo, el interesado presenta carta de fecha 02 de septiembre de 2022-dos mil veintidós, emitida por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., en el cual se menciona que el servicio de la calle Félix Mendelssohn 250 de la Colonia

Monterrey
2021 2024

2/17



OFICIO No. : SEDUSO/21000/2023

EXP. ADM: L-000151-22

Colinas de San Jerónimo a nombre de Dep. Colinas de Nuevo León, cuenta con contrato número 30762308, se encuentra sin adeudo.

IX. ALINEAMIENTO VIAL

1. Copia simple de Alineamiento Vial con número de expediente TV No. 000552/21 para las vialidades de nombre, Manuel M. Ponce y Félix Mendelssohn, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto al predio identificado con el expediente catastral 19-001-111, de fecha 02-dos de diciembre de 2021-dos mil veintiuno.
2. Copia simple de Alineamiento Vial con número de expediente TV No. 000555/21 para las vialidades de nombre, Félix Mendelssohn, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto al predio identificado con el expediente catastral 19-001-344, de fecha 02-dos de diciembre de 2021-dos mil veintiuno.

X. POLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

1. Presenta Póliza de seguro [REDACTED] Inciso 1 de Póliza Paquete Todo Riesgo, de la empresa HDI Seguros, S.A. de C.V. a favor de Deportivo Colinas de Nuevo León A.C. con vigencia del 15 de abril de 2022 al 15 de abril de 2023.

XI. VISTO BUENO EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL Y PATRONATO DE BOMBEROS

1. Dictamen con número de oficio No. DPCE-SAP-AR-278-2022, de fecha 20-veinte de mayo del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió los lineamientos en materia de prevención de riesgos y de seguridad para el proyecto de Asoleadero en Club Deportivo, respecto del inmueble ubicado en la calle Félix Mendelssohn 250 Colonia Colinas de San Jerónimo e identificado con los números de Expedientes Catastral (70) 19-001-111 y 344.
2. Copia simple de Plano y Dictamen de Lineamientos de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios, mediante oficio Folio IR22-286 de fecha 27-veintisiete de junio de 2022-dos mil veintidós, emitido por Dirección de Ingeniería contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P. para el proyecto de Club Deportivo previamente autorizado ubicada en calle Mendelssohn No. 250 Colonia Colinas de San Jerónimo, Monterrey N.L. identificado con los expedientes catastrales 19-001-111 y 19-001-344.

XII. MEMORIA DE CÁLCULO ESTRUCTURAL Y PLANOS ESTRUCTURALES.

1. Presenta Memoria de cálculo estructural y planos estructurales, realizados por el Ing. Arturo Becerra Valadez con cedula profesional 671713 de fecha 17-diecisiete de octubre de 2022-dos mil veintidós, anexando escrito de fecha anexando escrito de fecha 13-trece de diciembre de 2022-dos mil veintidós, donde se manifiesta como Responsable Asesor en Seguridad Estructural para el proyecto de Club Deportivo, con dirección Av. Mendelssohn 250 Colonia Colinas de San Jerónimo e identificado con los números de Expedientes Catastral (70) 19-001-111 y 344., Monterrey, N.L.

XIII. MECÁNICA DE SUELOS

1. Presenta el Estudio de Mecánica de Suelos, realizados por la empresa Control y Supervisión Técnica del Norte S.A. de C.V. y firmada por el Ing. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] de fecha 10-diez de septiembre de 2022-dos mil veintidós, anexando escrito de fecha 13-trece de diciembre de 2022-dos mil veintidós, donde se manifiesta como Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos para el proyecto de Club Deportivo, con dirección Av. Mendelssohn 250 Colonia Colinas de San Jerónimo e identificado con los números de Expedientes Catastral (70) 19-001-111 y 344., Monterrey, N.L.
2. Presenta Estudio de Riesgos e Impacto Geológico realizado por la empresa Laboratorio de Concreto y Suelos, firmada por el Ing. [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] de fecha julio de 2022-dos mil veintidós, en el cual se concluye que no existe Riesgo Geológico, anexando escrito de fecha julio de 2022-dos mil veintidós, donde se manifiesta como Responsable del Estudio de Riesgo Geológico para el proyecto de Club Deportivo, con dirección Av. Mendelssohn 250 Colonia Colinas de San Jerónimo e identificado con los números de Expedientes Catastral (70) 19-001-111 y 344, en Monterrey, N.L.



OFICIO No. : SEDUSO/21000/2023
EXP. ADM: L-000151-22

XIV. CARTA RESPONSIVA Y COPIA DE CEDULA PROFESIONAL DE CADA UNO DE LOS ASESORES DEL ESTUDIO ELABORADO.

1. Carta responsiva de Director Responsable de Obra de fecha 12-doce de julio de 2022-dos mil veintidós, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] con cédula profesional [REDACTED] para el proyecto el proyecto de Club Deportivo, con dirección Av. Mendelssohn 250 Colonia Colinas de San Jerónimo e identificado con los números de Expedientes Catastrales (70) 19-001-111 y 344., Monterrey, N.L.
2. Copia de Cedula Profesional Número [REDACTED] de Ingeniero Civil del C. [REDACTED], expedida en fecha 03-tres de junio de 1971-mil novecientos setenta y uno por la Secretaria de Educación Pública.

XV. ANTECEDENTE

Copia simple de cartulina, Instructivo y Planos 1 de 4 al 4 de 4, con Oficio **SEDUE 6152/2018**, con No. de Expediente Administrativo **L-000058-17**, de fecha 02-dos de febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la **Licencia de Construcción (ampliación) y Uso de Edificación para Club Deportivo previamente autorizado**, respecto de los inmuebles ubicados en la calle Mendelssohn, No. 250 Colonia Colinas de San Jerónimo, e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70) 19-001-111 y 344, contando en el lote 111, una superficie de 16,584.72 metros cuadrados y el lote 344, una superficie de 11,190.10 metros cuadrados que juntos generan una superficie de 27,774.87 metros cuadrados, donde existen 6,780.64 metros cuadrados de construcción autorizados, 1,068.50 metros cuadrados por construir quedando un total de 7,849.14 metros cuadrados de construcción, en dicho antecedente se hace mención de los siguientes autorizaciones que le anteceden, con oficio SEDUE 6619/2017 de fecha 27-veintisiete de septiembre de 2017-dos mil diecisiete con expediente administrativo L-000110-16 y con Oficio No. SEDUE 3312/2015, de fecha 23-veintitres de enero de 2015-dos mil quince con el expediente administrativo L-361/2014.

XVI. DICTAMENES INTERNOS.

1. Mediante expediente administrativo TV No. 000555/21 de fecha 02-dos de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió Alineamiento Vial, respecto al predio ubicado en la calle Mendelssohn, Colonia Colinas de San Jerónimo, en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral (70) 19-001-344, en la cual señala que en los estudios de vialidad, Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con las que colinda el predio Para la calle Félix Mendelssohn, con un ancho de 12.00 metros. Esta información está supeditada a los cambios y/o reforma a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015, así como de cualquier otra disposición legal aplicable que la modifique, por tanto, su vigencia subsistirá, mientras no se modifiquen dichas disposiciones.
2. Mediante oficio No. **DGDV-2286/22 con expediente administrativo LTA-000099-22**, de fecha 04-cuatro de agosto del 2022-dos mil veintidós, la Dirección General para un Desarrollo Verde emitió **Lineamientos Técnicos Ambientales**, correspondiente al trámite de Licencias Municipales de Construcción y Uso de Edificación para Club Deportivo previamente autorizado del expediente administrativo L-151/2022 de un predio ubicado en Mendelssohn No. 350 Col. Colinas de San Jerónimo de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 19-001-111 y 19-001-344, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.
3. Mediante oficio número **DPT/E/109/NOVIEMBRE/2022** de fecha 02-dos de diciembre del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano de esta Secretaría emitió la **Opinión Técnico Estructural**, por medio del cual y a los estudios, Dictamen Estructural y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, concluyendo que cumple con las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de

Monterrey
2021 - 2024



OFICIO No. : SEDUSO/21000/2023
EXP. ADM: L-000151-22

Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.

XVII. DICTAMENES EXTERNOS:

1. Mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-278-2022, de fecha 20-veinte de mayo del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió los lineamientos en materia de prevención de riesgos y de seguridad para el proyecto de **Asoleadero en Club Deportivo**, respecto del inmueble ubicado en la calle Félix Mendelsshon 250 Colonia Colinas de San Jerónimo e identificado con los números de Expedientes Catastral (70) 19-001-111 y 344; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

2. Presenta Dictamen y planos (1 de 3 al 3 de 3) de lineamientos de prevención de riesgos y seguridad en materia contra incendios con número de Folio IR22-286 de fecha 27-veintisiete de junio de 2022-dos mil veintidós, emitido por Dirección de Ingeniería contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P. para el proyecto de Club Deportivo previamente autorizado ubicada en calle Mendelsshon No. 250 Colonia Colinas de San Jerónimo, Monterrey N.L. identificado con los expedientes catastrales 19-001-111 y 19-001-344.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 316 fracciones I a la VII, 318, 319, 325 fracciones I a VII, 326 y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 139, 160 y 162 fracciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 20 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. 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 los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 256, 308 fracción IV y X, 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 12 fracciones I, II y III, 14 fracción III punto 3.6, 15 fracción I, 81, 139, 156, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5 Fracciones I, II y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 fracción II, 20, 42, 52, 67, 94, 123, 124, 152 y 160 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 VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por el **C. Arturo Espinosa Valdés**, a través de la cual pretende obtener la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA CLUB DEPORTIVO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, en los inmuebles ubicados en la calle **F. MENDELSSOHN No. 250 EN LA COLONIA COLINAS DE SAN JERÓNIMO DE ESTA CIUDAD** e identificados con los expedientes catastrales No. **(70)19-001-111 y 19-001-344**, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.



3528

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

TERCERO. Ahora bien, en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO** en una Zona Clasificada como **EQUIPAMIENTO Y SERVICIO**, en donde el uso solicitado para **3.6.6 CENTROS O CLUB DEPORTIVO** es considerado como **PERMITIDO**, de acuerdo a lo señalado en dicho plan 10.1.2 Zonificación Secundaria, Zonas Habitacionales último párrafo que indica lo siguiente: "En las zonas habitacionales comprendidas en la zonificación secundaria, se establece los tipos de zona y los usos del suelo permisibles, sin embargo, en el caso de la zona Habitacional Unifamiliar, aunque en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, se señala como uso permitido solo el habitacional unifamiliar, siendo importante aclarar que en dichas zonas, pueden existir casos de predios o inmuebles que ya cuentan con alguna licencia de uso de suelo y/o edificación obtenida previamente y en ese sentido podrán permitirse usos diferentes al unifamiliar, siempre y cuando se acredite el derecho adquirido, por lo que, considerando el apartado de antecedentes, estos usos diferentes a la vivienda se ubican en zonas de la ciudad, como Colinas de San Jerónimo, Cumbres, el Huajuco, entre otras"; queda establecido que los predios identificados con los expedientes catastrales **19-001-111 y 19-001-344** que en el presente caso nos ocupa **ya cuentan con autorización de USO DE SUELO, USO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCION PARA CLUB DEPORTIVO.**

CUARTO. Que de acuerdo a la autorización emitida por esta Secretaría, mediante Oficio No. SEDUE 6152/2018, de fecha 02-dos de febrero del 2018-dos mil dieciocho, dentro del expediente Administrativo No. **L-000058-17**, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta los inmuebles, identificados con el número de expediente catastral **(70) 19-001-111 y 344**, para las **Licencia de Construcción (ampliación) y Uso de Edificación para Club Deportivo previamente autorizado**, respecto de los inmuebles ubicados en la calle Mendelssohn, No. 250 Colonia Colinas de San Jerónimo, contando el lote 111, una superficie de 16,584.72 metros cuadrados y el lote 344, una superficie de 11,190.10 metros cuadrados que juntos generan una superficie de 27,774.87 metros cuadrados, donde existen 6,780.64 metros cuadrados de construcción autorizados, 1,068.50 metros cuadrados por construir quedando un total de 7,849.14 metros cuadrados de construcción, en dicho antecedente se hace mención de los siguientes autorizaciones que le anteceden, con oficio SEDUE 6619/2017 de fecha 27-veintisiete de septiembre de 2017-dos mil diecisiete con expediente administrativo L-000110-16 y con Oficio No. SEDUE 3312/2015, de fecha 23-veintitres de enero de 2015-dos mil quince con el expediente administrativo L-361/2014.

QUINTO. De acuerdo a inspección ocular realizada en fecha 08-ocho de agosto de 2022-dos mil veintidós, por él C. Inspector José Arturo González Rodríguez con número de gafete 210988 adscrito a la Dirección General de Control Regulatorio y Vigilancia de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey N. L., se reporta que, Actualmente el uso que se le está dando al inmueble es de "CLUB DEPORTIVO" y se encuentra operando. Se hace constar que los trabajos de construcción cuentan con un procedimiento jurídico por esta Secretaría y actualmente los trabajos de construcción están suspendidos, percatándome que la construcción física con respecto a los planos anexos para esta revisión, la planta arquitectónica de asoleadero se encuentra en etapa de preparación de losa de entrepiso, la modulación estructural no coincide con lo que está representado en los planos anexos la planta baja del área de snack, cocina y palapa, ya están terminados, habilitados y por lo que se observa ya las están utilizando apreciando a simple vista y de acuerdo a la etapa en que se encontraban dichas áreas cuando se suspendieron estaban en etapa de acabados y en este momento ya están terminadas y con mobiliario correspondiente al área de cocina y totalmente terminados los listones colocados no se encuentran colocados de la misma manera. Y se aprecia que son nuevos los sellos alusivos a la suspensión ya no se encuentran colocados por tal motivo se presume la violación del estado de suspensión toda vez que se advierte que existe un avance constructivo considerable en las áreas mencionadas anteriormente, así como también se detectaron edificaciones existentes y en los planos anexos no las representan, el área de "club kids" está sin empezar, en el área de alberca no representan un chapoteadero que físicamente existe.

Los cajones representados en los planos anexos respecto a lo físico con menos cajones y el acomodo está un poco diferente,



OFICIO No. : SEDUSO/21000/2023
EXP. ADM: L-000151-22

el área donde están representados los cajones del 128 al 154, no se pudo verificar debido a que el área está siendo utilizada como almacén o bodega de materiales para la construcción que se está realizando en el inmueble. El solicitante agregó en los planos las áreas faltantes como el sótano de cocina y chapoteadero.

SEXTO. Que el proyecto presentado, consiste en la construcción total previamente autorizada de 7,849.21 metros cuadrados, donde se desea realizar una ampliación de la construcción de 662.48 metros cuadrados, para quedar un total de 8,511.48 metros cuadrados de construcción, distribuidos tal y como se describe en los planos allegados y que se anexan al presente, cuya información y datos señalados en los mismos son responsabilidad de quien los proporciona, presentando el siguiente desglose de áreas:

NIVEL	(m2) Autorizado	(m2) Área Ampliación (*)	(m2) Total	Distribución
LOSA FIRME	137.07	20.02	157.09	Área aprobada en antecedentes del Club Deportivo. Por construir. - sótano de cocina área de snack.
PLANTA BAJA	3,328.80	463.93	3,792.73	Áreas aprobadas en antecedentes del Club Deportivo, Con estacionamiento para 224-docientos veinticuatro cajones. Por construir.- área de esparcimiento techada con baños hombres, mujeres y familiar, palapa 2 con cocina y snack.
1 NIVEL	1,189.697	178.32	1,368.017	Áreas aprobadas en antecedentes del Club Deportivo. Por construir.- en área de esparcimiento con asoleadero y jacuzzi sin techar y bar techado, en palapa 2 club kids.
2 NIVEL	1,333.570	--	1,333.570	Áreas aprobadas en antecedentes del Club Deportivo.
3 NIVEL	1,080.223	--	1,080.223	Áreas aprobadas en antecedentes del Club Deportivo
4 NIVEL	437.797	--	437.797	Áreas aprobadas en antecedentes del Club Deportivo
5 NIVEL	236.053	--	236.053	Áreas aprobadas en antecedentes del Club Deportivo
OTROS	106.000	--	106.00	Áreas aprobadas en antecedentes del Club Deportivo
Total	7,849.21	662.27	8,511.48	

*Las áreas solicitadas de Ampliación, no se toman como Regularización, por no cumplir con el requisito establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en el Artículo 125 fracción II, respecto de acreditar 5 años de antigüedad de la construcción, toda vez que el informe de inspección descrito en el apartado V de este dictamen, menciona que hay construcción en proceso y áreas por construir. Por lo que se establece en este trámite como Ampliación.

SEPTIMO. Que los Lineamientos Urbanísticos, se cumplen de la siguiente manera:

Lote 19-001-111 Superficie a dictaminar: 16,584.72 m2				
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO	
	COEF	M2	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	12,438.54	0.23	3,792.73
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.50	24,877.08	0.51	8,511.48
ÁREA LIBRE	0.25	4,146.18	0.77	12,791.99
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	2,487.71	0.17	2,893.33

OCTAVO. En cuanto al requerimiento de cajones de estacionamiento, el área de ampliación corresponde a áreas complementarias del giro de Club Deportivo autorizado, por lo cual, no incrementa su cantidad de cajones de estacionamiento. Conforme a lo anterior, deberá seguir cumpliendo con el mínimo de estacionamiento dentro del



predio, señalado en el plano de antecedente, por lo que sigue cumpliendo con dicha norma.

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que es factible otorgar las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA CLUB DEPORTIVO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, en los inmuebles que nos ocupan; y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA CLUB DEPORTIVO PREVIAMENTE AUTORIZADO**; en los inmuebles ubicados en la **F. MENDELSSOHN No. 250 EN LA COLONIA COLINAS DE SAN JERÓNIMO DE ESTA CIUDAD** e identificados con los expedientes catastrales Nos. **(70)19-001-111 y 19-001-344**, los cuales cuentan con superficies de 16,584.72 metros cuadrados y 11,190.10 metros cuadrados respectivamente, donde fue autorizada previamente una construcción de 7,849.21 metros cuadrados y mediante el presente se autoriza realizar una ampliación de 662.27 metros cuadrados, generando una **construcción total de 8,511.48 metros cuadrados**.

SEGUNDO. - La autorización correspondiente queda sujeta al cumplimiento de las obligaciones siguientes:

A) En cuanto a la **Construcción** queda condicionado a lo siguiente:

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 3 al 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **Licencia Municipal de Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación) para Club Deportivo previamente autorizado**, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. 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, como lo establece el artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II. 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.
6. 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.).
7. 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.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento



OFICIO No. : SEDUSO/21000/2023
EXP. ADM: L-000151-22

Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último 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 (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).

9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

10. 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.

11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.

12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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.

20. 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).

21. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
3530

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

Construcciones del Municipio de Monterrey.

22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.

23. 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 a 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 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 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 para **Club Deportivo**.
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 224-doscientos veinticuatro cajones de estacionamiento aprobados en el antecedente presentado dentro de sus predios y deberá seguir cumpliendo y tener habilitados los cajones para personas discapacitadas, como fueron aprobados en el antecedente.**
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 consulto externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
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 Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/E/109/NOVIEMBRE/2022, de fecha 02-dos de diciembre del 2022-dos mil veintidós emitido en forma factible por la Dirección de Proyectos

Monterrey
2021 2024

10/17



OFICIO No. : SEDUSO/21000/2023
EXP. ADM: L-000151-22

Técnicos de esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

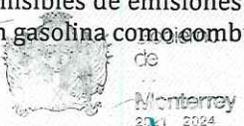
- En cuanto a lo estructural presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.
- Se responsabiliza al Director Responsable de Obra y al Asesor en Seguridad Estructural el verificar que se cumplan las consideraciones del diseño estructural.
- Es pertinente aclarar que en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

D) La Dirección General para un Desarrollo Verde, emitió Lineamientos en materia ambiental con el número de oficio DGDV-2286/22, dentro del dictamen LTA-000099-22, de fecha 04-cuatro de agosto del 2022-dos mil veintidós, correspondiente al trámite de Licencias Municipales de Construcción y Uso de Edificación para Club Deportivo previamente autorizado del expediente administrativo L-151/2022 de un predio ubicado en Mendelssohn No. 350 Colonia Colinas de San Jerónimo de esta ciudad, identificado con los expedientes catastrales 19-001-111 y 19-001-344., deberá de respetar lo indicado en dicho dictamen, y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de ampliación. -

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 ampliación (numeral 6.1 del NAE).
3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el periodo que dure la obra de ampliación.
4. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 del NAE).
5. Los residuos provenientes de la ampliación 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 Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
6. Los generadores de residuos de ampliación 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 Medio Ambiente del Estado.
7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, 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.

11/17



Monterrey 2021-2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN

353

DESARROLLO HUMANO SOSTENIBLE

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



9. Las obras de ampliación 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 Medio Ambiente 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 ampliación sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente 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 la ampliación 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 la ampliación, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
19. 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.
20. 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 Medio Ambiente, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
21. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de ampliación 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.
22. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
23. 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).
24. 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.
25. 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.



OFICIO No. : SEDUSO/21000/2023

EXP. ADM: L-000151-22

26. Antes de iniciar y durante las actividades de la ampliación 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.

27. 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.

28. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

Durante la etapa de operación. -

Generales

29. 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).

30. El proyecto no requiere autorización en materia de impacto ambiental por parte de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (de acuerdo a Oficio Núm. 2182/IA/22).

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

32. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

33. 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

34. 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.

35. 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 fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para centros deportivos).

36. 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.

37. 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

38. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

39. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

40. 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.



Monterrey
2022 2024

13/17



41. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
42. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

43. El área de asadores deberá incluir campana y ducto o chimenea (el cual no deberá colindar con casa habitación), 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.
44. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

45. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
46. Es obligatorio registrar las descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
47. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
48. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

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

Reforestación

54. En caso de que el arbolado existente en el predio interfiera con la actividad de ampliación deberá solicitar el permiso para el retiro de este, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
55. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 55-cincuenta y cinco árboles de la especie nativos, con dimensiones de 7.5 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 133-ciento treinta y tres árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 188-ciento ochenta y ocho árboles de las características arriba mencionadas (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

56. 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 Sostenible.
57. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

E) MATERIA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA,

Se emiten las siguientes recomendaciones:

Estrategias de diseño pasivo:

Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación



natural, remetimiento de ventanas.

Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislantes térmicos
- Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar quipos eficientes para:



- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

Energía renovable:

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

F) MATERIA DE SEGURIDAD CIVIL.

Deberá cumplir con las recomendaciones enfocadas en los Lineamientos de seguridad emitidas por la Dirección de Protección Civil del Gobierno del Estado, mediante Oficio No. DPCE-SAP-AR-278-2022, de fecha 20-veinte de mayo del 2022-dos mil veintidós, para el giro de asoleadero en Club Deportivo, en el inmueble ubicado en la calle Félix Mendelsshon 250 Colonia Colinas de San Jerónimo e identificado con los números de Expedientes Catastral (70) 19-001-111 y 344, y el cual está sujeto a la verificación que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Deberá cumplir con lo establecido en el Visto Bueno emitido por la Dirección de Ingeniería contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P. respecto a los lineamientos de prevención de riesgos y seguridad en materia contra incendios con número de Folio IR22-286 de fecha 27-veintisiete de junio de 2022-dos mil veintidós, para el proyecto de Club Deportivo ubicado en F. Mendelsshon No. 250 Colonia Colinas de San Jerónimo, Monterrey N.L. identificado con los expedientes catastrales 19-001-111 y 19-001-344

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes Lineamientos o requerimientos referentes y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación del procedimiento administrativo correspondiente.

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, en correlación con el artículo 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L.

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir 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.

SEXTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No. : SEDUSO/21000/2023
EXP. ADM: L-000151-22

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. Así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido por los artículos 245, 249, 385 y 387 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

SEPTIMO. 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. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Además, deberá reunir los requisitos establecidos en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

OCTAVO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, 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. Expídase las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA CLUB DEPORTIVO PREVIAMENTE AUTORIZADO**; previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.

Monterrey
2021 2024

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

MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

ING. CECILIA IRENE ORTIZ RIVERA
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/VJPP/MACS/legn/ajcz/lpmd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de [REDACTED] siendo las 10:15 horas del día 12 del mes de Enero del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Ingeles J. J. J. J.
FIRMA [Signature]
No. DE GAFETE 172144

LA PERSONA A QUIEN SE ENTREGA LA LICENCIA
NOMBRE [REDACTED]
FIRMA [REDACTED]
IDENTIFICACIÓN [REDACTED]

3534

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

