



Oficio No.: SEDUE 16659/2021
Expediente Administrativo L-0000113-20

INSTRUCTIVO

**APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD
DENOMINADA GP BIENES INMUEBLES S.A. DE C.V.
DOMICILIO: AV. VASCONCELOS, TORRE TANARAH PISO 18,
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
PRESENTE. -**

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

--En Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno -----
--**VISTO.** -Para resolver el expediente administrativo No. L-000113-20, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. Ing. José María Garza Treviño, en su carácter de representante legal de la sociedad denominada GP Inmuebles S.A. de C.V, propietaria del inmueble ubicado en la calle/La Riviera-S/N, Residencial y Club de Golf La Herradura 2ª Etapa, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 51-015-386** solicitud con la que pretende obtener la autorización de la **Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (36-TREINTA Y SEIS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**; respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 8,654.75 metros cuadrados. Encontrándose los siguientes:

ANTECEDENTES

UNICO.- Obra en Archivos de esta Secretaría el Expediente Administrativo número F-173/2004; bajo el oficio No. DFR0666/2004 de fecha 07 de octubre del 2004 mediante el cual se Autorizó la Modificación al Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional de Urbanización Inmediata denominada RESIDENCIAL Y CLUB DE GOLF LA HERRADURA 2DA. ETAPA, en el cual se encuentran los predios motivo de esta resolución identificados como **Lotes para 2 viviendas: 3 (lotes 28,29,30 de la manzana 22), Lotes para 3 viviendas: 6 (lotes 31 al 36 de la manzana 22) y Lotes para 4 viviendas: 1 (lote 37 de la manzana 22) con un total de 28-viviendas, con una superficie total de 8,654.76 metros cuadrados.** Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1, 7, 11, 136 fracción I, 138 fracción c), 148, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 361, 392, 399 fracciones I, II, VI y X, 402 y lo dispuesto por los artículos Segundo y Tercero Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 11, 12 fracción I, 13, 14 fracción I punto 1.1, 15, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento/de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 26, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014 último párrafo y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SAN JUANICO, DISTRITO URBANO EL URO**, en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL UNIFAMILIAR**, atento a lo anterior y dado que

15129



el predio se encuentra en la "Delegación Huajuco", se tiene que el citado plan 2013-2025, menciona en el octavo párrafo del punto 10.3 del apartado de notas, lo que a continuación se transcribe: "Para la Delegación Huajuco, los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos, así como el requerimiento de cajones de estacionamiento, serán los señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 o el que en su momento lo sustituya", por lo tanto de acuerdo a dicho plan, el uso solicitado para 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE), son considerados como PROHIBIDOS; así mismo tomando en cuenta lo mencionado en el apartado de antecedentes, se tiene que el predio en cuestión se desprende de una aprobación para la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar con Usos Comerciales de Urbanización Inmediata, denominado RESIDENCIAL Y CLUB DE GOLF LA HERRADURA 2DA ETAPA, dentro del cual se encuentra enclavado los predios en cuestión como Lotes para 2 viviendas: 3 (lotes 28,29,30 de la manzana 22), Lotes para 3 viviendas: 6 (lotes 31 al 36 de la manzana 22) y Lotes para 4 viviendas : 1 (lote 37 de la manzana 22) con un total de 28-viviendas), identificado con el número de expediente catastral 51-015-386 con una superficie de 8,654.76 metros cuadrados.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 15 de septiembre del 2020, se pudo constar que al momento de la inspección el predio sin uso, lote baldío, no hay construcción.

IV.- Desglose de área de acuerdo al plano presentado:

	M2 por Construir	M2 Total	Desglose de Áreas
Planta Baja	2,263.83	2,263.83	TORRE 1, 2, 3 Y 4 (Área de Lobby, Escaleras y Elevadores, 40 almacenes, 90-cajones de estacionamiento(04-cajones para discapacitados), Acceso amenidades(cuarto de TV, Terraza Techada, Baños) y jardín
Amenidades	61.14	61.14	TORRE 1(02-departamentos),TORRE 2 (02-departamentos), TORRE 3 (02-departamentos, TORRE 4 (02-departamentos), Escaleras, Elevadores, jardín y Área de Amenidades(Gimnasio)
1 Nivel	2,150.88	2,150.88	TORRE 1(02-departamentos),TORRE 2 (02-departamentos), TORRE 3 (02-departamentos, TORRE 4 (02-departamentos), Escaleras, Elevadores y Área de Amenidades (alberca)
2 Nivel	2,007.00	2,007.00	TORRE 1(02-departamentos),TORRE 2 (02-departamentos), TORRE 3 (02-departamentos, TORRE 4 (02-departamentos), Escaleras y Elevadores
3 Nivel	1,993.31	1,993.31	TORRE 1(02-departamentos),TORRE 2 (02-departamentos), TORRE 3 (02-departamentos, TORRE 4 (02-departamentos), Escaleras y Elevadores
4 Nivel	1,993.31	1,993.31	TORRE 1(02-departamentos),TORRE 2 (02-departamentos), TORRE 3 (02-departamentos, TORRE 4 (02-departamentos), Escaleras y Elevadores
5 Nivel	1,788.57	1,788.57	TORRE 1(01-departamento PH),TORRE 2 (01-departamento PH), TORRE 3(01-departamento PH, TORRE 4 (01-departamento PH), Escaleras y Elevadores
Total	12,258.04	12,258.04	TORRE 1(08-departamentos y 1- PH), TORRE 2 (08-departamentos y 1-PH), TORRE 3 (08-departamentos y 1- PH, TORRE 4 (08-departamentos y 1- PH), Escaleras y Elevadores

V.- Que el Proyecto de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción Solicitado CUMPLE con los lineamientos urbanísticos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano vigente de acuerdo al siguiente cuadro:

Superficie a Dictaminar: 8,654.75 metros cuadrados

	NORMA		PROYECTO		OPINION
	COEF.	M2	COEF	M2	
COE(Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	6,058.32	0.30	2,621.40	Si cumple
CUE(Coeficiente de utilización del suelo)	-	-	-	12,258.04	Si cumple
AREA LIBRE	0.30	2,596.42	0.70	6,033.35	Si cumple
AREA JARDINADA	0.20	1,730.95	0.34	2,975.86	Si cumple
ALTURA	PARA PREDIOS DE 0 A 15%, SERÁ DE 3-TRES PISOS O 12-DOCE METROS		*CUENTA CON UNA PENDIENTE DEL 11.36 % Y UNA ALTURA DE 12.00m		Si cumple
DENSIDAD	CUENTA CON ANTECEDENTE PARA 36-UNIDADES DE VIVIENDA		36-UNIDADES DE VIVIENDA		Si cumple

De acuerdo al plano topográfico presentado cuenta con una pendiente del 11.36 % el cual fue realizado por el topógrafo Arq. Mauricio Gabriel González Montemayor con cédula profesional N° 6738814.



* En cuanto al número de niveles y la altura de conformidad con el Artículo 36 y Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece que: Artículo 36.- segundo párrafo del apartado de Notas, establece que " El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo" y Artículo 39: La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como los tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones." Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 03-tres niveles o 12.00 metros, y el proyecto presenta 03-tres niveles desde el punto más alto del terreno; ahora bien de acuerdo a los planos del proyecto presentado se indica en los cortes arquitectónicos que desde el punto más alto del terreno y trazando una línea horizontal hacia el edificio por desarrollar se tiene que si cumple en la torre solicitada, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

Table with 5 columns: ESTACIONAMIENTO, Normatividad, REQUIERE, SOLUCIONA CON:, OPINION. Row 1: MULTIFAMILIAR 2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE, 2.3 CAJONES POR VIVIENDA, 36 -viv. X 2.3= 83-CAJONES, 90-NOVENTA CAJONES/ (4- cajones para discapacitados), Sí cumple.

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

• Presenta Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 17 de Septiembre del 2020, en el cual otorgó el Visto Bueno al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto de Habitacional Multifamiliar, en el inmueble ubicado en la calle Riviera S/N, Fraccionamiento Residencial y Club de Golf la Herradura, 2da Etapa "B" en el Municipio de Monterrey N.L., lo anterior de acuerdo al Folio IR20-241.

• Acompaña oficio número 0838/SPMARN-IA/21 de fecha 04 de Mayo del 2021, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO consistente en la preparación de sitio y construcción de Edificio Multifamiliar de 4 torres departamentos, conformado por un volumen de 5 niveles y planta baja con 9 unidades de departamentos por torre, teniendo un total de 36-treinta y seis departamentos en el complejo contando con un área social general con amenidades, La planta baja del complejo multifamiliar contará con estacionamiento con una capacidad de 90 cajones, en un predio con superficie total de 8,654.75 m2, ubicado en la calle La Riviera S/N, Fraccionamiento y Club de Golf la Herradura, Segunda Etapa "B", en el municipio de Monterrey, Nuevo León, señalando las condicionantes y términos que deberá cumplir en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.

• Presenta oficio de fecha 09 de Marzo del 2020, en el cual el Arq. Mauricio Gabriel González Montemayor, con número de cédula profesional 14738814, se manifiesta como Director Responsable de la Obra para el Proyecto Construcción (obra nueva) y uso de edificación para multifamiliar, en el predio identificado con número de expediente catastral 51-015-386, ubicado en la calle, La Riviera S/N, Fraccionamiento y Club de Golf la Herradura, Segunda Etapa "B", en el municipio de Monterrey, Nuevo León en el Municipio de Monterrey N.L.

• Con fundamento en el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, presenta una póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros con el número TSA796080000 de fecha 17 de junio de 2021, vigencia de 17 de julio de 2021 a 17 de julio de 2025

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

• Alineamiento Vial: Deberá respetar el siguiente alineamiento vial de fecha 11 de noviembre del 2020, a) Para la calle La Riviera deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

15130



• Mediante oficio número DPTDU/V/414/2020, de fecha 06 de noviembre del 2020, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (planos y Estudio de Movilidad firmado por el Ing. Ricardo F. Martínez).

• Dictamen Técnico Estructural con N° de oficio DPT/E/273/SEPTIEMBRE/2020, de fecha 16 de Diciembre del 2020, en donde conforme a la documentación presentada por el propietario y memoria de cálculo elaborada por el Ing. Cesar Eduardo Garza Tort con cedula profesional N° 5525171, así como también Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY S.A. DE C.V., firmado por el Ing. José Ignacio Rincón López con cedula N° 345343 (de fecha 17-diecisiete de Agosto del 2020), dictando las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a las disposiciones contenidas en el título tercero RESPONSABILIDADES Artículo 8 al 16 del Reglamento para la construcción en el Municipio de Monterrey N.L.

• Mediante oficio número DPTDU/H 152/2020, de fecha 08-ocho de diciembre del 2020-dos mil veinte, emitió **Opinión Técnica Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico e Hidráulico elaborado por el Ing. Álvaro L. Vita Garza (Cédula profesional N° 1942570) con fecha 20-veinte de noviembre del 2020-dos mil veinte.

• Mediante oficio número DPTDU/G131/2020, de fecha 07-siete de diciembre del 2020-dos mil veinte, emitió **Opinión Técnica Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además de los estudios de Mecánica de Suelos, Estudio Geológico y Estabilidad de Taludes elaborados por "GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY S.A. DE C.V., firmado por el Ing. José Ignacio Rincón López con cedula N° 345343.

IX.- La Dirección de Ecología mediante N° de Oficio 1481/2021 dentro del Dictamen LTA-000152/2021, de fecha 1° primero de junio del 2021-dos mil veintiuno, emitió dictamen en materia ambiental, donde se indican **los lineamientos ambientales** a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad.

Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA la Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (36-TREINTA Y SEIS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**; respecto del inmueble ubicado en la calle La Riviera S/N, Residencial y Club de Golf La Herradura 2ª Etapa, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 51-015386**, el cual tiene una superficie de 8,654.75 metros cuadrados, con un área por construir de 12,258.04 metros cuadrados, resultando un total de **12,258.04** metros cuadrados de construcción y de uso de edificación para el giro solicitado.

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

A. 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 5 al 5 de 5), la cual queda debidamente autorizada y forma parte integrante del presente 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 Uso de Edificación y Construcción deberán conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.



D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente al ingreso de la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** contado a partir de la notificación del acuerdo, para que lleve a cabo las obras de construcción autorizadas.

E. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente *"El propietario o el Director Responsable de Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. ... De lo anterior, se deduce, que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).*

F. Deberá de cumplir al inicio de actividades y en todo momento con los siguientes lineamientos y obligaciones.

1 La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del perito o peritos, que con el carácter de directos responsables de la obra o corresponsables, asumen la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de 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 relativos.

2 El horario de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 9:00 a 14:00 horas en días hábiles

3 Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.

4 En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.

5 Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.

6 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.

7 El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.

8 El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento para las Construcciones citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Aseoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o

9 Las respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo que se fundamenta en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

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

11 El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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 Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que, mediante colocación de mamparas de cualquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.



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 Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.

16 No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

17 Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública.

18 Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.

19 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.

20 Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.

21 Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación, así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrar las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaría así lo dispone solicitará las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.

22 Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

G. En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 5 al 5 de 5) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).

2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

3. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 83 - cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 90-cajones (04-cajones para discapacitados)

4. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas con capacidades diferentes por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: 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 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros 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 40 cm. en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de pintura en el área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI. - Debe cumplir con las disposiciones de área libre de 1.50 metros, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.

6. 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).

7. Deberá de respetar el uso de edificación autorizado para **MULTIFAMILIAR CON 36- UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTOS**, que se le autoriza en el predio.

8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

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 y/ o Municipal, 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.

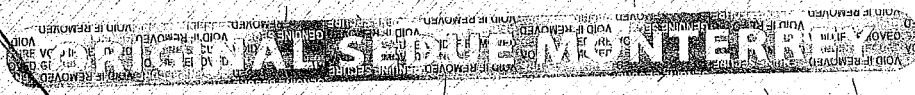
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. 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.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
22. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento**
23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

H. Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/414/2020 de fecha 06 de Noviembre del 2020, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Monterrey 2010-2020, al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020 a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

- a) Para la calle La Riviera, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020.
 - 3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
 - 4) Se 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, vigente. **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

15132



un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos. **Artículo 38.-** Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible; II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud; III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil; IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso; V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI. - Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

5) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.

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

7) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupados exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento del multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.

8) Los accesos vehiculares (entradas y salidas) y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

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

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

10) Los accesos vehiculares al desarrollo deberán tener 6.00 metros de ancho mínimo por ser doble sentido de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTICULO 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 y salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

11) Los pasillos de circulación vehicular 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.

12) 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.

13) Dado que el proyecto presenta cajones de estacionamiento dispuestos sobre rampas vehiculares, y de conformidad con el Artículo 58 del reglamento de zonificación y usos de suelo, se deberá respetar una pendiente máxima del 6% en su longitud, donde exista estacionamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

14) 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 y en las rampas vehiculares.

15) Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

16) El desarrollador queda obligado a que la operación vehicular que presente el proyecto, 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



movilidad y a la vialidad de la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo;

17) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Infraestructura Vial y/o La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.

18) 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.

I. Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/E/273/SEPTIEMBRE/2020, de fecha 16-dieciseis de diciembre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección De Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1. De conformidad a los artículos 316, 318 y 319 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63-66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

II. Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 152/2020 de fecha 08-ocho de diciembre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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

El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.

- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
- Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.



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

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

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

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

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

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1° Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico oficial el 22 de marzo del año 2013, el predio presenta una zona de guarda en corrientes menores por lo que se deberán seguir las recomendaciones dadas en el estudio presentado.

K. Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/131/2020, de fecha 07-siete de diciembre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

Revisión Técnica

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

Estudios realizados por el Ing. M.C. Ing. José Ignacio Rincón López con N° de Cédula Profesional 345343, en donde se encontró lo siguiente:

• Se llevó a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 7 sondeos exploratorios con una profundidad de hasta 10.00 m. en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo. Se recomienda utilizar una cimentación a base de zapatas aisladas desplantadas a una profundidad mínima de 1.00 m. en donde afore la roca lutita y 3.00 m. en donde se encuentran los depósitos de suelos, se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 2.45 hasta 3.00 kg/cm². Otro tipo de cimentación es a base de pilas coladas en el lugar, desplantadas a una profundidad mínima de 6.00m. con una capacidad de carga admisible de 59 hasta 438 Ton/Pila.

Para el análisis del Talud se utilizó el método Bishop el cual realiza interacciones para encontrar los planos de deslizamiento crítico (y por lo tanto el FS crítico a la vez). Se realizó el análisis a las profundidades de 1.5, 3.40, 4.50, 6.00 y 7.40 m. en donde se determina que bajo las condiciones analizadas el talud puede permanecer estable hasta 7.40 m. de profundidad. Se obtuvieron factores de seguridad mayores a 1.5 el cual es el mínimo recomendado. Para realizar las excavaciones en cada torre, es recomendable avanzar de arriba hacia abajo en tramos de 2.0 m. para colocar a la par del avance del movimiento de tierras, concreto lanzado con la finalidad de proteger al material del talud contra intemperismo y evitar la pérdida de propiedades. Ya que, a pesar de que el análisis arroja una condición estable, es importante proteger el material de la zona.

Conclusiones



2. Estudio Geológico:

• El terreno se ubica en la parte baja de un valle, el cual consiste de rocas detríticas de origen marino, las cuales se encuentran cubiertas por depósitos del suelo y gravas empacadas en limo y arcilla color café rojizo. La litología del predio está constituida por depósitos de arcilla, grava, limo, arena y almendrilla bajo los cuales se detecta la roca arcillosa sedimentaria clasificada como lutita arcillosa café amarillenta y café verdosa. Se concluye que no existe riesgo geológico para la construcción del proyecto.

Conclusiones

1. Geológico geotécnico

• De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio presenta zonas de Riesgo Geológico Medio.

• Se responsabiliza al Ing. José Ignacio Rincón López con N° de Cédula Profesional: 345343 de corroborar la seguridad de la estabilidad de los taludes de corte, cabe señalar que presenta una carta responsiva donde indica que " para definir la geología estructural con la cual revisar la estabilidad de talud de corte, requerimos descubrir la roca en cada uno de los edificios para hacer el levantamiento geológico estructural definiendo los planos de fallas, fracturas, rumbó, buzamiento y estratificación con las cuales definir la posición de la cuña crítica inestable y con el peso de esta ver la forma de estabilizarla o sostenerla con muros o con anclas. Trabajo que se hará durante el proceso constructivo. Debido a la topografía de la zona y los requerimientos del proyecto se tendrán cortes muy pequeños, sin embargo, sobre ellos se colocarán rellenos para formar un terraplén de aproximadamente 3.0m. de altura, para llegar al nivel requerido de proyecto dando una altura total de 4.0m. Es importante señalar que los cortes serán del orden de 3.0 m. de altura, para llegar al nivel requerido de proyecto dando una altura total de 4.0 m". Por lo que deberá atender a detalle la información anteriormente mencionada.

• De acuerdo a los planos y a los estudios presentados, se observó que cumplen con los requerimientos necesarios para su revisión, por lo que deberán seguir lo mencionado en el estudio presentado con el objetivo de garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno.

• Es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización, tal y como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

L. Deberá cumplir con lo señalado en la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental, mediante el oficio número 0838/SPMARN-IA/21, de fecha 04-cuatro de Mayo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por Subsecretaría de Protección al medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, el cual otorga lineamientos en materia de Impacto Ambiental para el proyecto que consiste en la preparación de sitio y construcción de un Edificio Multifamiliar de 4 torres departamentales, en un predio ubicado en la calle La Rivera S/N, Fraccionamiento y Club de Golf la Herradura, Segunda Etapa "B", en el municipio de Monterrey, Nuevo León, señalando las condicionantes y términos que deberá cumplir en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.

M. Deberá de respetar lo indicado en el N° de Oficio 1481/2021 dentro del Dictamen LTA-000152/2021, de fecha 01-un día del mes de junio del 2021, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Visto oficio número 0838/SPMARN-IA/21 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos naturales, el día 04 de mayo de 2021 y notificado a la SEDUE donde se le comunicó al promovente entre otras cosas sobre la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental consistente en la preparación del sitio y construcción de una edificación Multifamiliar de 4 torres departamentales, estará conformado por un volumen de 5 niveles y planta baja con 9 unidades de departamentos por torre, teniendo un total de 36 departamentos en el complejo contando con un área social general con amenidades. La planta baja del complejo contará con estacionamiento con una capacidad de 90 cajones; presento a usted los lineamientos en materia ambiental correspondientes al trámite de Licencias Municipales de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (36 Deptos.) del expediente administrativo L-113/2020 de un predio ubicado en La Rivera s/n Fracc. Residencial y Club de Golf la Herradura 2da Etapa B de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 51-015-386. -



Durante la etapa de construcción.

Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE).

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
9. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20km/h.
10. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
11. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
12. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
13. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
14. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
15. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1,5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1, 11 del NAE).
16. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
17. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación se utilice en el mismo.
18. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
19. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.



- 20. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
- 21. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
- 22. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
- 23. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
- 24. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
- 25. 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.
- 26. 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.
- 27. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación. -

Generales

- 28. 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).
- 29. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "La Herradura" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 0838/SPMARN-IA/21).
- 30. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "La Herradura".
- 31. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 32. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

- 33. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
- 34. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas.
- 35. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc, deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
- 36. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo



37. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
38. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

39. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

40. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

41. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

42. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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

46. 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

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

48. 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.

49. 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.

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

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

Reforestación

52. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-361-21 el cual fue resuelto con la reposición de 256-doscientos cincuenta y seis encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.

53. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 28-veintiocho árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 45-cuarenta y cinco árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 45 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. 12), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

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

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

TERCERO: Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



QUINTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 385 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente diete el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEXTO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, 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 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado

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

OCTAVO. - Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifiquese personalmente. - Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.



Virginia Castillo Gonzalez

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

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Mauricio Gabriel Gonzalez Montemador siendo las 12:50 horas del día 14 del mes de Julio del 2021.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE García del Pozo
FIRMA [Signature]
GAFETE [Stamp]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Mauricio Gonzalez
FIRMA [Signature]

