



No. de Oficio: SEDUE 15807/2021
Expediente Administrativo L-000116-20

INSTRUCTIVO

**A LOS CC. ABRAHAM CARLOS VILLARREAL GARZA
Y LETICIA CANDELARIA GUTIERREZ ZAPATA.
DOMICILIO: MISION SANTO TOMÁS No. 88 EN LA
COLONIA LA CIMA, SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.
PRESENTE.-**

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 08 días del mes de Marzo del año 2021-dos mil veintiuno-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000116-20**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 28-veintiocho de mayo del 2020-dos mil veinte, por los **CC. ABRAHAM CARLOS VILLARREAL GARZA Y LETICIA CANDELARIA GUTIERREZ ZAPATA**, propietarios del inmueble ubicado en la calle **KERAMOS No. 210 EN LA COLONIA DEL PRADO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **(70) 06-012-001**; solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de **665.00** metros cuadrados, donde existe una construcción de **887.00** metros cuadrados, los cuales son por demoler totalmente y donde se desea realizar una construcción de **619.44** metros cuadrados, presentando el interesado el siguiente:

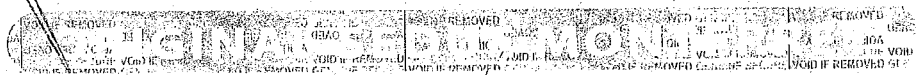
ANTECEDENTE

ÚNICO. Autorización de la cancelación de Regimen em Condominio, autorizado por el Licenciado Benito Arámbula Amaya, Director de Catastro del Gobierno del Estado de Nuevo León, de fecha 06-seis de noviembre de 2019-dos mil diecinueve, respecto de los expedientes catastrales (70)06-012-101; 06-012-102; 06-012-103; 06-012-104; 06-012-105; 06-012-106; 06-012-107; 06-012-108; 06-012-109 y (70)06-012-110, para darse de alta el expediente catastral (70)06-012-001 con una superficie total de 665.00 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 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracción I, 198, 202 fracción V, 235 fracción I, 236 fracción I, 237, 308, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 318, 323, 325, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 362, 399, 402 primer y ultimo parrafo, Transitorios Quinto y Octavo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 1, inciso b), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.9, 36, 39, 46, 52, 53, 72, 139, 156, 157 fracciones I y II 158, 159, 160, 160BIS 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del



Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I y IV, 20, 26 fracción III, 30, 33, 41, 42, 43, 53, 54, 58, 64, 91, 92, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y 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 CENTRO DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA**, en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR** en la cual el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** es considerado como **PERMITIDO**, por lo anterior, resulta factible el uso solicitado y por ende, se deben señalar los lineamientos generales de diseño y demás aplicables al predio que nos ocupa, por lo que al hacer la revisión del proyecto, se entra al estudio de los mismos para determinarlos.

III. De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 04-cuatro de junio del 2020-dos mil veinte, se pudo constar al momento de la visita que existen 4 departamentos deshabitados, la demolición solicitada aún no se inicia y cuenta con cajones de estacionamiento.

IV. Que el proyecto presentado consta de una demolición total de 887.00 metros cuadrados y una construcción total de 619.44 metros cuadrados, distribuidos conforme a los planos presentados por el solicitante.

V. Que al analizar los lineamientos de construcción, se tiene que los cumple de la siguiente manera:

Superficie a Dictaminar: Lineamientos.	665.00 metros cuadrados				OPINION
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	498.75	0.69	464.83	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	1130.50	0.93	619.44	SI cumple
AREA LIBRE	0.25	166.25	0.31	200.170	SI cumple
CAV (coeficiente de área verde)	0.12	99.75	0.16	103.14	SI cumple
No. de Niveles Maximo	4 niveles		2 niveles		SI cumple
Altura Maxima por Nivel	4.00 metros		7.10 metros		*

*Atento a lo señalado por el Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, indica lo siguiente: "En las Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por tanto, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emite oficio número DPTDU 1255/2021, de fecha 12-doce de febrero del 2021-dos mil veintiuno, por el cual concluye que es factible la altura prevista de 7.10 metros lineales de nivel de piso terminado al nivel superior de losa, en el área indicada según plano presentado para Oficinas Administrativas.

VI. En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (giro)	NORMATIVIDAD	REQUIERE	EL PROYECTO PRESENTA:	OPINIÓN
Oficinas Administrativas	1 cajón por cada 45.00 metros cuadrados	244.65 m ² /45.00 m ² = 5.43 cajones	05-cinco cajones	SI CUMPLE
TOTAL		05-cinco cajones		



Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que **solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso dar uso de edificación a las que no se consideraron, (es decir, respetar el proyecto presentado) modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.**

VII.- Los interesados, allegan los siguientes documentos:

- **Oficio No. SAY-PCM/D/0381/2020**, tarjeta folio número 0152/20 de fecha 10-diez de febrero de 2020-dos mil veinte y Oficio SAY-PCM/D/0380/2020, expediente número PC/507/19/21, tarjeta folio número 0153/20 de fecha 11-once de febrero de 2020-dos mil veinte, por los que la **Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey**, emite lineamientos y recomendaciones en cuanto a protección civil, respecto a la demolición total y construcción a realizarse en el predio que nos ocupa.
- **Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil No. A1 40002175** y anexo (denominado endoso) de la misma, emitidos por Chubb Seguros México, S.A., con una vigencia del 25 de octubre del 2020-dos mil veinte al 25-veinticinco de octubre del 2021-dos mil veintinuno, en los que se determina que la citada póliza ampara la demolición como la construcción que se solicitan y a realizarse en el predio que nos ocupa.
- **Carta Responsiva** de fecha 06-seis de mayo de 2020-dos mil veinte, firmada por el Arquitecto Blas Reyna Rodríguez, con cédula profesional número 1539925, Asesor en Diseño Urbano y Arquitectónico, respecto a las Licencias de Municipales de Uso de Suelo, Construcción (demolición total y Obra Nueva) y Uso de edificación en el predio ubicado en la calle Keramos No. 210, Colonia Del Prado, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 06-012-001.
- **Carta responsiva y secuencia (programa) de Demolición Total**, firmada por el Arquitecto Blas Reyna Rodríguez, con cédula profesional número 1539925, con respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral 06-012-001, por un total de 887.00 metros cuadrados de construcción por demoler.
- **Carta responsiva sobre el Estudio de Mecánica de Suelos**, realizado por la empresa PRISMA Control de Calidad S.A. de C.V. y firmada por el C. Ingeniero Civil Andrés Martínez Reyna con cedula profesional No. 517874 de fecha 12-doce de febrero de 2020-dos mil veinte.
- **Cartas responsivas sobre Memoria de Cálculo y Asesor en Seguridad Estructural**, para el proyecto de para Oficinas Administrativas, firmadas por el C. Ingeniero Civil Hugo Patricio Arellano Pérez, con cedula profesional No. 663681 de fecha 06-seis de mayo de 2020-dos mil veinte, respecto del proyecto a realizar en el predio que nos ocupa.

VIII. Obran anexados en el expediente los siguientes dictámenes internos:

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

- **Alineamientos Vial** respecto al predio ubicado en la calle Keramos No. 210 Colonia Del Prado e identificado con/el número de Expediente Catastral (70) 06-012-001, en el cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación al tramo de la vía publica con la que colinda el predio, solo en el ochavo.
- Mediante oficio número DPTDU/V/279/2020 de fecha 26-veintiseis de junio del 2020-dos mil veinte, emitió **dictamen técnico en Materia de Vialidad**, conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.
- Mediante oficio número DPT/E/149/JUNIO/2020 de fecha 10-diez de julio del 2020-dos mil veinte emitió **Dictamen Técnico Estructural**, mismo que fue elaborado conforme a los Estudios de Memoria de Cálculo Estructural para la construcción de Oficinas Administrativas, elaborado por el Ing. Hugo Patricio Arellano Pérez, con cédula profesional 663681 y al Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por PRISMA Control de Calidad S.A. de C.V. firmado por el Ing. Civil Andrés Martínez Reyna con cedula 517874, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen Técnico.



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

Mediante Oficio 1330/2020, dentro del expediente LTA-000210/2020, de fecha 02-dos de junio del 2020-dos mil veinte veinte, emitió Lineamientos Ambientales en **Materia de Ecología**, 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, indicando que la actividad principal será de Oficinas Administrativas, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario 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 **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el inmueble ubicado en la calle **KERAMOS No. 210 EN LA COLONIA DEL PRADO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **(70) 06-012-001**; el cual tiene una superficie de 665.00 metros cuadrados, donde existe una construcción de 887.00 metros cuadrados, los cuales se autorizan demoler totalmente, así como realizar una construcción de 619.44 metros cuadrados.

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

A. Deberá ejecutar la Demolición Total considerando lo indicado en el escrito que contiene el **Programa de Demolición**, firmado por el Arquitecto Blas Reyna Rodríguez, con cédula profesional número 1539925, quien se manifiesta ser el supervisor de dichas obras, además de considerar lo siguiente:

- a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- b. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapiales, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- c. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- d. Deberá mantener vigente la póliza de seguros de responsabilidad civil de acuerdo a lo indicado en el artículo 91 requisitos número 10, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

B) En cuanto a la Construcción

- 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 01), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- b) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- c) Una copia de los planos aprobados de Uso de Suelo, Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y Edificación deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- d) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 Fracción II, del Reglamento para las Construcciones en el



Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **02-DOS AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente.

- 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) 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 para el Estado de Nuevo León, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- g) **El horario de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles**
- h) Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
- i) **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.**
- j) 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.
- k) **Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de pavimento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.**
- l) 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.
- m) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento para las Construcciones citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3^a, 3b, 4^a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
- n) **El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4^a, 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, el cual deberá estar vigente como se marca en el Artículo antes mencionado.**
- o) 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.
- p) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- q) 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.
- r) Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que mediante colocación de mamparas de cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
 - s) 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.
 - t) 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.
 - u) No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
 - v) 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.
 - w) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
 - x) Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
 - y) 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.
 - z) 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 Secretaria así lo dispone solicitara las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.
 - aa) 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.

C) En cuanto a la Edificación. -

- a) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **Oficinas Administrativas**.
- c) 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).
- d) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- e) 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, 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.
- f) 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.
- g) 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.



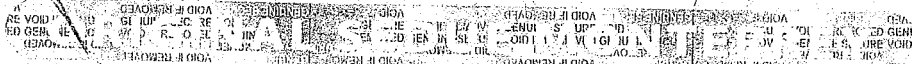
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- j) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- m) 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.

D) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio número 1330/2020 y expediente administrativo LTA-000210/2020, de fecha 02-dos de junio del 2020-dos mil veinte, realizado por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

**Durante la etapa de demolición total y 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 demolición y construcción.
3. El horario de las actividades de demolición 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 la demolición 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.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición, 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.
6. 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.
7. En caso de que los residuos de demolición 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.
8. 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.
9. El almacenamiento de material a granel en la obra de demolición deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos.
10. 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.
11. 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

11254



movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.

12. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya las vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; así mismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a 30 KM/H. Lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular evitando la formación de charcos.
13. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
14. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición 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.
15. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición y 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.
20. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con el fin de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
21. 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

22. 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 8.36 del NAE).
23. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
24. 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

25. 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.
26. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y 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 18:30 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

27. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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.

28. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

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

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

31. 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.

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

33. 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

34. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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

38. 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

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

40. 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.

41. 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.

42. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.

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

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

Reforestación

45. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 03-tres árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 04-cuatro 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

46. 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.

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



E) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPTDU/V/279/2020 de fecha 26-veintiseis de junio del 2020-dos mil veinte emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la calle Keramos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

b) Para la calle Laureles deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar ochavo mínimo 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo)

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 de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

3) Deberán cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.

4) Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

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

I. La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II. El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III. Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV. Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V. La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI. Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

5) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

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

8) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

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



del Desarrollo cuando así lo requiera.

10) El propietario o propietarios del desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

F) En cuanto a Estructural, deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural oficio DPT/E/149/JUNIO/2020, de fecha 10-diez de julio del 2020, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

Con el propósito de preservar la seguridad de las Construcciones y la de los usuarios de la misma, se apercibe al Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad Estructural que intervienen en este proyecto, que 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, así como también las estipuladas en las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de las publicadas por las organizaciones regionales y nacionales y demás aplicables en la práctica actual de la ingeniería.

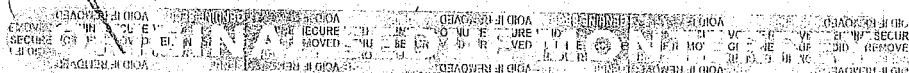
Las especificaciones establecen solamente los requisitos mínimos necesarios para proporcionar seguridad estructural; además, considerando la existencia de una gran cantidad de material disponible sobre el tema, los cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo; a continuación, se mencionan solo algunas de ellas, para ser aplicadas al presente proyecto:

a) Con referencia al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberán sujetarse a lo siguiente:

- Artículo 52, Capítulo V del Proceso de Construcción, relativo a las excavaciones en el límite de propiedad o colindancia.
- Artículo 61 capítulo V del proceso de Construcción, relativo a las cimbras para losas de concreto
- Artículo 63 capítulo V del proceso de Construcción, relativo a las construcciones para áreas de estacionamiento.
- Artículo 66, capítulo V del Proceso de Construcción, relativo al sistema de recolección de las aguas pluviales provenientes de las azoteas.
- Artículo 67, capítulo V del Proceso de Construcción, relativo a las salidas de emergencia en edificios o locales que alberguen a más de cien personas.
- Artículo 79, 80, 81, 82 capítulo V del Proceso de Construcción, relativo a la colocación de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, gas, etc.
- Artículo 99, 100, 103, y 104 capítulo VI de la Seguridad y el diseño estructural, referente al diseño de toda la estructura.
- Artículo 107, capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente a diseñar la estructura para resistir los efectos de sismo.
- Artículo 108 capítulo VI de la Seguridad y el diseño estructural, referente a diseñar la estructura para resistir los efectos de viento.
- Artículo 109 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente a la velocidad base del viento para la región de 143 Km/hr.
- Artículo 110 capítulo VI de la seguridad y diseño estructural, referente a la cimentación y desplante de toda edificación.
- Artículo 111 y 118 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente a la investigación del subsuelo del sitio mediante exploración de campo y pruebas de laboratorio.
- Artículo 119 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente al tipo de cimentación proyectado y de los procedimientos de construcción, de los cuales deberá de incluirse una justificación en la memoria de diseño.

b) Por último, durante el proceso constructivo, cumplir cabalmente con lo estipulado en el Reglamento de las Construcciones de Concreto Reforzado (ACI), Manual del Instituto Americano de Construcciones de Acero (AISC), Manual del Instituto Americano de Hierro y Acero (AISI), Manual de la Sociedad Americana de Ingenieros Civiles (ASCE), Manual de la Sociedad Americana para la Soldadura (AWS) y Manual de Comisión Federal de Electricidad.

Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el



proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.

Se le apercibe al PROPIETARIO, DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA Y ASESORES que deberán/sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo III DE LOS SUJETOS OBLIGADOS artículos del 8 al 16 y a los dispuesto en el CAPÍTULO V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento mencionado con antelación, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

G) Deberá respetar y dar cumplimiento a lo indicado por la Dirección Municipal de Protección Civil mediante Oficio SAY-PCM/D/0380/2020, expediente número PC/507/19/21, tarjeta folio número 0153/20 de fecha 11-once de febrero del 2020-dos mil veinte, por medio del cual otorgó los lineamientos en materia de Protección Civil para la construcción de Oficinas Administrativas, en el predio ubicado en la calle Keramos No. 210, Colonia Del Prado, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 06-012-001; así como lo que señala dicha autoridad en al Oficio SAY-PCM/D/0380/2020, expediente número PC/507/19/21, tarjeta folio número 0152/20 de fecha 10-diez de febrero del 2020-dos mil veinte, para la demolición total de la construcción existente en dicho predio, oficios que están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en los mismos, que fueron emitidos y notificados a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes.

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, por tanto, en términos del artículo 327 de la citada Ley, la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido. En cuanto al uso de suelo aquí solicitado, la misma no tendrá vigencia, de acuerdo a lo señalado por el artículo 313 de la mencionada legislación.

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

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

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los



documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. (

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

NOVENO. Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L.-----



Virginita Castillo González

**ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

AT

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Eng. Hector Estrella Fragozo siendo las 4:00 horas del día 11 del mes de Marzo del 2021

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Lic. Guadalupe Paloma

FIRMA [Signature]
No. DE GAFETE 22277

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE HECTOR ESTRELLA F.

FIRMA [Signature]

