



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA BUFETE INMOBILIARIO AMA S.A. DE C.V. DOMICILIO: AV. HUMBERTO LOBO N° 561, COL. DEL VALLE, SAN PEDRO GARCIA GARCIA NUEVO LEON 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:

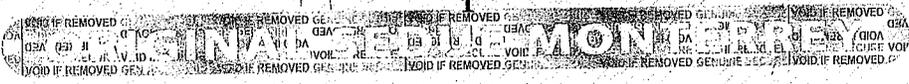
---En Monterrey, Nuevo León, a los 11-once días del mes de marzo del año 2021-dos mil veintiuno ----- VISTO. -Para resolver el expediente administrativo No. L-000168-20, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. Arturo Pedro Tafich Barragán, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada Bufete Inmobiliario Ama, S.A. de C.V., propietario del inmueble ubicado en la Avenida La Estanzuela S/n, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 51-006-013, solicitud con la que pretende obtener la autorización del Uso de Suelo, Construcción (Demolición total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Oficinas Administrativas y Estudio Fotográfico, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de: 5,691.19 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 fracción I, 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, 9 fracción I punto 3 inciso f), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción III punto 3.1.9 Y 3.9.4, 15 fracción I, 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 II y IX, 20, 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, 91, 92, 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 de acuerdo 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, 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 encuentran en la DELEGACIÓN HUAJUÇO, DISTRITO URBANO LA ESTANZUELA, en una zona clasificada como SCU-SUBCENTRO URBANO, atento a lo anterior, y dado que el predio se encuentra en la "Delegación Huajuço", se tiene que el citado plan 2013-2025, menciona en octavo párrafo del punto 10.3 del apartado de notas, lo que a continuación se transcribe: "Para la Delegación Huajuço, 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 Cañon del Huajuço Monterrey 2010-2020 o el que en su momento lo sustituya. No tanto de acuerdo a dicho plan, el uso solicitado para 3.1.9 ESTUDIO FOTOGRAFICO Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS se consideran como PERMITIDOS;

11474



III.- De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 11-once de septiembre de 2020, al momento de la visita no se da uso a la propiedad, aun no se inicia con los trabajos de demolición, ni construcción solicitados.

IV.- 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: **5,691.19 metros cuadrados.**

	NORMA		PROYECTO		OPINION
	COEF.	M2	COEF	M2	
<b>COS</b> (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	3,983.83	0.18	1,046.69	Si cumple
<b>CUS</b> (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5	19,919.16	0.23	1,324.69	Si cumple
<b>AREA LIBRE</b>	0.30	1,707.35	0.82	4,644.50	Si cumple
<b>CAV</b> (Coeficiente de Área Verde)	0.20	1,138.24	0.52	2,934.13	Si cumple
<b>ALTURA</b>	MAXIMO 08- PISOS O 32.00 METROS		10.78 MTS.		Si cumple

De acuerdo a lo estipulado en el ARTÍCULO 39 en el cual menciona lo siguiente: *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 tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones.*

*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 lo que da cumplimiento al punto anterior mediante Oficio N° DPTDU 1231/2020, de fecha 29 de Octubre del 2020, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano en el cual indica que, de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, es factible autorizar una altura prevista de 9.56 metros lineales.

V. En cuanto a los cajones cumple de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
<b>OFICINAS ADMINISTRATIVAS</b>	1-un cajón por cada 60.00 m2	9.84m2/60.00 M2=1-cajón	<b>19-cajones( 01-para discapacitados)</b>	<b>SI CUMPLE</b>
<b>ESTUDIO FOTOGRAFICO</b>	1-un cajón por cada 80.00 m2	1069.29/80.00 m2=13-cajones		
<b>TOTAL</b>	<b>14-cajones</b>			

• Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base al área efectiva de la actividad solicitada.

VI. Que el proyecto de edificación se pretende realizar en un inmueble con superficie de 5,691.19 metros cuadrados, el cual tiene un área por construir de 1,324.69 metros cuadrados de construcción y de uso de edificación para el giro solicitado; lo anterior conforme al plano presentado por la solicitante y que forma parte integral de expediente citado al epígrafe de esta resolución.

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

• Presenta Dictamen emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil, con No. de Oficio SAY-PCM/D/1325/2020, Expediente N° PC/598/19/21, Tarjeta folio No. 385/20, de fecha 03-trés de Junio del 2020-dos mil veinte, mediante el cual otorgó Lineamientos en materia de seguridad civil; para Demolición Total de 923.00 m2, en un predio ubicado en la Avenida La Estanzuela N° 7922, La Estanzuela Monterrey N.L., condicionado a cumplir con los lineamientos establecidos en dicho dictamen y del cual el solicitante cuenta con ejemplar original.



• Presenta Dictamen emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil, con No. de Oficio SAY-PCM/D/1324/2020, Expediente N° PC/598/19/21, Tarjeta folio No. 386/20, de fecha 03-tres de Junio del 2020-dos mil veinte, mediante el cual otorgó Lineamientos en materia de seguridad civil, para Oficinas y Estudio Fotográfico, en un predio ubicado en la Avenida La Estanzuela N° 7922, La Estanzuela Monterrey N.L., condicionado a cumplir con los lineamientos establecidos en dicho dictamen y del cual el solicitante cuenta con ejemplar original.

• El interesado acompaña Póliza número 188-837, expedida por la empresa denominada HDI Seguros S.A. de C. V., con vigencia desde el día 05 de Noviembre del 2020 hasta el 05 de Mayo del año 2021-dos mil veintiuno.

• Anexa escrito de fecha 30-treinta de Julio del 2020-dos mil veinte, en el cual el Arq. Jorge Ezzio del Pino Ruiz con número de cédula profesional 3957112, se manifiesta como Director Responsable de la Obra para las Licencias municipales de uso de suelo, construcción (demolición total y obra nueva) y uso de edificación para Estudio Fotográfico y Oficinas, ubicada en la calle La Estanzuela N° 7922, la Estanzuela, con número de expediente catastral 51-006-013, en el Municipio de Monterrey N.L.

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

- Alineamiento Vial El proyecto deberá respetar el siguiente alineamiento vial de fecha 18-dieciocho de Enero del 2017-dos mil diecisiete:
- Para la avenida La Estanzuela, deberá respetar un ancho total de 24.00 metros, 12.00 metros medidos a partir del eje central de la avenida hacia el predio.
- Para la avenida Del Peñón deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
- Para la calle Cañón Gigante deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.

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

• Mediante oficio número DPTDU/V/367/2020, de fecha 22-veintidos de Septiembre del 2020-dos mil veinte, se emitió **Opinión Técnico Vial**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (planos) y Estudio de Impacto Vial y Movilidad firmado por el Ing. Gabriel Ponce-Elizondo con cedula profesional N° 2882303.

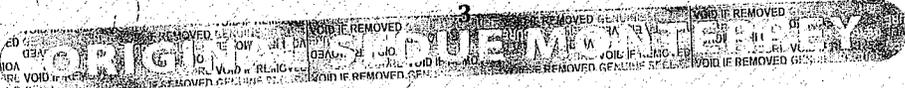
• Mediante Oficio número DPT/E/219/SEPTIEMBRE/2020, de fecha 20-veinte de Octubre del 2020-dos mil veinte, en donde conforme a la documentación presentada por el propietario y memoria de cálculo elaborada por el Ing. Jorge Ezzio Del Pino Ruiz con cedula profesional N° 3957112, así como también Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por PERFORACIONES Y ESTUDIOS DE SUELOS S.A. (de fecha 29 de Julio del 2020), firmado por el Ing. Juan Diego Huerta Cortez, con N° de Cédula Profesional: 10051045, 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.

**IX.** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Numero de oficio 2532/2020 dentro del Dictamen LTA-000321/2020, de fecha 08-ocho de Octubre del 2020-dos mil veinte, 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.

**X. CUMPLE CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 212 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.**

Una vez revisados los documentos, datos e información anexa al expediente en cuestión e ingresados por el propietario, resulta dable señalar que en el presente caso no presentó un documento oficial que compruebe o avale que el predio forma parte de un fraccionamiento autorizado; toda vez que en el caso concreto, el predio de mérito no pertenece, ni forma parte, ni está integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, amén de que se trata de una construcción para edificaciones no comprendidas en terreno no comprendido en fraccionamiento autorizado, tal y como lo establece la disposición en la **LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, que a la letra señala: **Artículo 212.** En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente: I. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 -trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión del pago correspondiente; II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento

11475



afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; **III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;** IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley. Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes. **En el presente caso se solicita un uso no habitacional, aplica lo establecido en la fracción III de la Ley antes invocada.** El pago del 7% del predio identificado con el número de expediente catastral **70-51-006-013**, la superficie correspondiente al predio es **5,691.19** metros cuadrados; de los cuales son por autorizar, el total de los mismos restándole las áreas de afectación y vialidades, es decir lo correspondiente a la cesión al municipio para vialidad (afectación vial indicada en el plano del proyecto presentado) de **855.05** metros cuadrados, quedando una superficie neta de **4,836.14** metros cuadrados, correspondiéndole en el presente caso la superficie de **338.53** metros cuadrados por el valor comercial por metro cuadrado, según avalúo comercial expedido por la Dirección de Catastro del INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, que es de **\$870 (ochocientos setenta pesos M. N.)** por metro cuadrado, resultando por lo tanto a pagar la cantidad total de **\$ 294,521.00 (doscientos noventa y cuatro mil quinientos veintiún pesos 00/100 M. N.)**, para cumplir con esto el interesado acompañó recibo oficial de la Tesorería Municipal con número 3400000003141 de fecha 04 de Noviembre del 2020, de acuerdo a lo establecido en el artículo 212 punto III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y a lo establecido en el artículo 65 bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, la suscrita 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 **AUTORIZA el Uso de Suelo, Construcción (Demolición total y Obra Nueva) y Uso de Edificación para Oficinas Administrativas y Estudio Fotográfico;** respecto del inmueble ubicado en la **Avenida La Estanzuela S/n**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 51-006-013**, el cual tiene una superficie de 5,691.19 metros cuadrados, con un área de construcción existente de 923.00 metros cuadrados, un área por demoler de 923.00 metros cuadrados y un área por construir de 1,324.69 metros cuadrados.

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

**A) Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición Total, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arq. Jorge Ezzio Del Pino Ruiz, con cédula profesional 3957112, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 30-treinta de Julio del 2020-dos mil veinte, 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.

**B) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias en general incluida la demolición de bardas, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición total) que se autorizan.**



- C) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Plano (1 de 2 al 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
  2. Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
  3. Una copia de los planos aprobados de Uso de Suelo, Construcción y Edificación deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
  4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente.
  5. 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).
  6. 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.
  7. **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**
  8. Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
  9. **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.**
  10. 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.
  11. **Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.**
  12. 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.
  13. 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 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 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.
  14. **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.**
  15. 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.



16. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
22. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
23. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
24. No efectuar fogatas para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
25. 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.
26. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
27. 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.
28. 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.
29. 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.
30. 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.

**D) En cuanto a la Edificación debe cumplir con lo siguiente:**

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 2 al 2 de 2) 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 14-catorce cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 19-diecinueve cajones de los cuales 01-uno es para personas con capacidades diferentes.
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



- 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 metro en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI. - Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, 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 Suelo y Edificación autorizado para **ESTUDIO FOTOGRAFICO Y OFICINAS**, que se le autoriza en el predio.
  8. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo 1,138.24 metros cuadrados de área de jardín que requiere el proyecto.
  9. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
  10. 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 Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
  11. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
  12. 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.
  13. 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.
  14. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  15. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
  16. 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.
  17. 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.
  18. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
  19. 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.
  20. 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.
  21. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
  22. 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.
  23. **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**
  24. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
  25. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
  26. 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.

E) Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/367/2020, de fecha 22-veintidos de Septiembre del 2020 dos mil veinte, emitido por la Dirección Técnica de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020 y a la Ley de

SECRETARÍA DE  
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
11477



Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

- a) Para la avenida La Estanzuela deberá respetar un ancho total de 24.00 metros, 12.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
- b) Para la avenida Del Peñón deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
- c) Para la calle Cañón Gigante deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- d) Para la calle Cañón Gigante deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- e) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.

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

2) El Predio cuenta con afectación vial por la Avenida La Estanzuela y por la avenida Del Peñón, las cuales están previstas dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020. Municipio de Monterrey 2010-2020. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Sur presidencial Municipal, debiendo a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal, según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

3) 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 del Municipio de Monterrey 2013-2025.

4) 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.

5) 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 cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7) 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.

8) El acceso vehicular (entrada y salida) deberá tener 6.00 metros de ancho mínimo dado que se propone con doble sentido de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

**ARTÍCULO 64.** El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

9) 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.



El acceso vehicular al desarrollo y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y visibilidad para realizar maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes a los accesos que dificulten la entrada y salida a los usuarios. El acceso vehicular deberá ser exclusivamente por la avenida La Estanzuela tal y como se indica en los planos de proyecto presentados a revisión.

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

12) 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.

13) El Desarrollo quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.

**F) Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/E/219/SEPTIEMBRE/2020, de fecha 20-veinte de Octubre 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 apegue a lo presentado para su autorización.

6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas 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.

**G) Deberá de respetar lo indicado en el número de oficio 2532/2020, dentro del dictamen LTA-000321/2020, de fecha 08-ocho de Octubre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Durante la etapa de Construcción. -**

**Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019(NAE)**

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019.

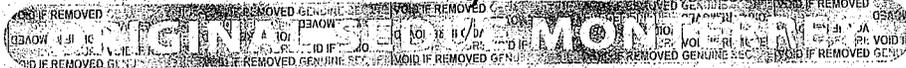
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el periodo que dure la obra de construcción.

3. El horario de las actividades de la demolición y 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 la demolición y 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 N.A.E.

5. Los generadores de residuos de demolición y construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de riesgo

11478



(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 ampliación, no podrán colocarse en colindancia a 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 17:00 horas.
7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por las maquinarias utilizadas, 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 cuenten con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del N.A.E.).
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 20 km/h.
10. En caso de que los residuos de demolición y 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. Deberá 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 lacar 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 N.A.E.).
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 N.A.E.).
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, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1.11 del N.A.E.).
16. En caso que se generen lodos producto de la actividad de demolición y construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
17. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5m de altura) se deberá colocar un sistema cerrado y controlado de desalojo de escombros que evite la dispersión de polvos y partículas, así como la caída de materiales o residuos.
18. 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.
19. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
20. 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.
21. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
22. 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).
23. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficiales 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.
24. 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.
25. Antes de iniciar y durante las actividades de ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey 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.

26. 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.

27. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no mayor a 80 cm. con la finalidad 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 salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

28. Deberá 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**

29. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris, agua no potable o supresor de polvos, o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistema de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).

30. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

31. 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**

32. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

33. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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 20:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

34. 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.

35. 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**

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

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

38. 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.

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

40. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

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.

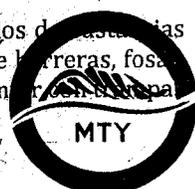
##### **Contaminación del Agua**

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

44. Es prohibida la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

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 alcantarillas que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosos, charolas, canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con una bampa



de aceites y grasas.

#### **Máximo de Residuos Sólidos**

47. Deberá 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 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-168-20 el cual fue resuelto con la reposición de 95-noventa y cinco encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.

53. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 29-veintinueve 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 contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 10-diez árboles), por lo cual deberá arborizar en total la cantidad de 39-treinta y nueve 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 ese 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 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**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 apereibimiento 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





# GOBIERNO DE MONTERREY

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**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, notifíquese personalmente. - Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretario Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

AT

*[Handwritten mark]*

**ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**



AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse

Cecilia Guevara Muñoz siendo las 11:05 horas del día 26 del mes de Marzo del 2021.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera  
FIRMA [Signature]  
GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE Cecilia Guevara Muñoz  
FIRMA [Signature]



