



No. de Oficio: SEDUE 17439/2021
Expediente Administrativo L-000191-19

INSTRUCTIVO

**A LOS CC. JUAN REGINO GUTIERREZ PRADO,
ADRIAN GUTIERREZ PRADO, MYRTHALA
EUGENIA GUTIERREZ PRADO CON DOMICILIO
EN AV. VASCONCELOS, N° 501-8, COLONIA CENTRO,
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
PRESENTE.-**

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

- - En Monterrey, Nuevo León, al 29-veintinueve día del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno.- - - - -
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000191-19**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 13-trece de junio del 2019-dos mil dos mil diecinueve, por el C. FRANCISCO ALBERTO LOPEZ LOTINA representante legal de los CC. **JUAN REGINO GUTIERREZ PRADO, ADRIAN GUTIERREZ PRADO Y MYRTHALA EUGENIA GUTIERREZ PRADO**, propietarios del inmueble ubicado en **AV. PASEO DE LOS LEONES, No. 2529, COLONIA CUMBRES, MONTERREY, EN ESTA CIUDAD**, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 23-139-001**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización para las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (77-SETENTA Y SIETE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 4,933.307 metros cuadrados, y pretende construir 35,953.58 metros cuadrados.

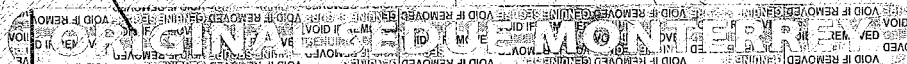
ANTECEDENTE

- Presenta copia de plano de Rectificación de medidas de fecha 09-nueve de Febrero del 2019-dos mil diecinueve, según Acta fuera de protocolo Número 075/72,449/19, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaria Pública N° 75, con ejercicio en el Primer Distrito en el Municipio de San Pedro Garza García N.L.
- En fecha 13 de Mayo de 2021, bajo el número de expediente administrativo TM-000065-21, la Dirección de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó la LICENCIA DE DEMOLICION TOTAL, de una construcción total de 617.00 metros cuadrados, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 23-139-001, ubicado en la avenida Paseo de los Leones N° 2529, Colonia Cúmbres 3er Sector, Monterrey N.L.

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 fracciones V y X, 235, 236, 237, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 323, 325, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 362, 399, 402 primer y último 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 2 inciso c), 12 fracciones I, II y III, 14 fracción I punto 1.1, II punto 2.3 y III punto 3.9, 36, 39, 46, 52, 53, 72, 139, 156, 158, 159, 160, 160bis, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey;



Artículos 3 fracción VII, 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, 20, 26 fracción III, 30, 33, 41, 42, 43, 53, 54, 58, 64, 91, 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.- En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES**, en una zona clasificada como **CFI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** en donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE, 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** Los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo señalada en el plan vigente para el giro de 2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercaderías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licorés; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada); **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales** 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cybercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia**, son considerados como **PERMITIDOS**.

III.- De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 27 de Junio del 2019, al momento de la visita se pudo constar que actualmente es utilizado como restaurante, existe una construcción anterior la cual no forma parte del proyecto que se está presentando y aun no se inician los trabajos de demolición.

IV.- Conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el predio en cuestión cumple con los lineamientos urbanísticos de la siguiente manera:

Lineamientos	Superficie a Dictaminar: 4,933.30 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	3,699.97	0.73	3,116.80	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5 v	17,266.55	3.5	17,264.81*	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.25	1,233.32	0.37	1,816.50	Si cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	739.99	0.15	774.08	Si cumple
Nº de Niveles (Máximo)	Hasta 10- niveles		10-niveles		Si cumple
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros		4.00 metros		Si cumple
Densidad	**120 viv/ha=83.33 m2 de terreno /viv		*** 77-viv.		Si cumple



*En cuanto al CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) cumple con lo establecido en el Artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual cita que el CUS no será aplicable las superficies destinadas para estacionamiento Subterráneo, teniendo un área de construcción total de 35,953.58 metros cuadrados menos el estacionamiento cubierto de 18,688.77 metros cuadrados resultando un CUS de 3.5 (17,264.81 m²).

**De acuerdo al plan se encuentra en un CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO en el cual se permiten 120- viviendas por hectárea o 83.33 m² de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 4,933.30 m² dando un total de 59- viviendas.

***De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.... Establece los siguiente: "En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco". Es decir 120 viv/ha. entre 0.75 dando un total de 160 viv/ha = 62.50 m² de terreno/ viv., que divididos entre la superficie del terreno 4,933.30 m² = 78-viv. y solicita 77-viviendas por lo que si cumple con el proyecto presentado.

V. En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el predio ubicado en el Distrito Urbano **Cumbres**, se cumplen de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
Multifamiliar 2 o más viv./lote	2.3-cajones por vivienda	77 x 2.3= 177 -cajones	545-CAJONES	SI CUMPLE
Oficinas Administrativas	1-un cajón por cada 30.00 m ²	3471.54 m ² /30.00 m ² = 116-cajones		
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	1-un cajón por cada 20.00 m ²	4,558.80 m ² /20.00 m ² =228-cajones		
TOTAL		521-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, 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.**

VI.- Dentro del expediente, se menciona los siguientes dictámenes externos:

- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAP-J/R-044/2019 de fecha 05-cinco de Marzo del 2019-dos mil diecinueve y oficio DPCE-SAP-J/R-508/2019 de fecha 07-de Noviembre del 2019, emite las medidas de prevención de riesgos y de seguridad, así como las que se deberán implementar durante la etapa de construcción, respecto al Proyecto de Licencias Municipales de Uso de Suelo, Edificación y Construcción para Departamentos, Oficinas Administrativas, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, ubicado en la Avenida Paseo de Los Leones y Avenida Paseo de Los Conquistadores, Colonia Cumbres Tercer Sector en el Municipio de Monterrey N.L.; que se deberán implementar en el predio en cuestión, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- El interesado acompaña Póliza número 003-74-07008058-0000-01, expedida por la empresa denominada GRUPO MEXICANO DE SEGUROS S.A. DE C.V., con vigencia desde el día 27 de Septiembre del 2021 hasta el 27 de Septiembre del año 2022.



- Anexa escrito de fecha Abril del 2019-dos mil diecinueve, en el cual el Arq. Rafael Carlos Quiroga Madrigal, con número de cédula profesional 1825658, se manifiesta como Director Responsable de la Obra para las Licencias municipales de uso de suelo, construcción y uso de edificación, a realizarse en la Avenida Paseo de los Leones N° 2959 en la Colonia Cumbres Tercer Sector, con número de expediente catastral 23-139-001, en el Municipio de Monterrey N.L.
- El interesado acompaña oficio número 882/SPMARN-IA/20 de fecha 13-trece de Marzo del 2020-dos mil veinte, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO consistente en la construcción de edificación tipo "torre" (desarrollo vertical) para multifamiliar (77-setenta y siete departamentos) y plaza comercial que alberga giros o actividades comerciales y de servicios, denominados servicios agrupados como : locales comerciales, oficinas administrativas, restaurantes, estacionamientos, que contará además con áreas necesarias, infraestructuras y equipamientos para su correcta operación y funcionamiento, en un predio con una superficie de 4,726.85-cuatro mil setecientos veintiséis puntos ochenta y cinco metros cuadrados ubicado en la Avenida Paseo de los Leones N° 2529, Colonia Cumbres, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, **señalando las condicionantes y términos que deberá cumplir en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.**

VII.- Obran anexados en el expediente los siguientes dictámenes internos:

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

- Alineamiento vial de fecha 05 de Marzo del 2019:
 - a) Para la Av. Paseo de los Leones deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la avenida Paseo de los Conquistadores deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- Mediante oficio número DPTDU/V/135/2020, de fecha 26-veintiseis de Febrero del 2020-dos mil veinte, emitió **Opinión Técnico Vial**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (plano de propuesta vial, oficio DIVYM/SA059/II/2020, firmado por el Ingeniero Emanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, de fecha 24 de Febrero del 2020 y Estudio de Movilidad firmado por el M.C. Ing. José Federico López Vázquez, con Cédula Profesional número 2958754).
- Emitió **Opinión Técnica Estructural** con N° de oficio DPT/E/376/DICIEMBRE/2019, de fecha 26-veintiseis de Febrero del 2020-dos mil veinte, en donde conforme a la documentación presentada por el propietario y memoria de cálculo elaborada por el Ingeniero José Manuel González Loya con Cédula Profesional N° 1172142, así como también el estudio de Mecánica de Suelos y Estabilidad de Taludes elaborado por "GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY S.A. DE C.V.", firmado por el Ing. José Rincón López con Cédula Profesional N°345343; dictando las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a las disposiciones contenidas en el título tercero RESPONSABILIDADES Artículo 8 al 16 del Reglamento para la construcción en el Municipio de Monterrey N.L.
- Mediante oficio número DPTDU/H0009/2020, de fecha 10 de Marzo del 2020-dos mil veinte, se emitió **Opinión Técnica Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico e Hidráulico elaborado por el Ing. Álvaro Lorenzo Vita Garza (Cédula profesional N° 1942570) con fecha Noviembre del 2019-dos mil diecinueve.
- Mediante oficio número DPTDU/G008/2020, de fecha 28-veintiocho de Febrero del 2020-dos mil veinte, emitió **Opinión Técnica Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además de los estudios de Mecánica de Suelos y Estabilidad de Taludes elaborados por "GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY S.A. DE C.V.", firmados por el Ing. José Rincón López con Cédula Profesional N°345343 y Estudio Geológico y Geofísico elaborado por EEMSSA- ESTUDIOS ESPECIALIZADOS DE MECANICA DE SUELOS S.A. DE C.V., firmado por el Ing. Rafael Elizondo Quintanilla con cedula profesional N° 4489419 y el Ing. Luis Armando Jiménez con cedula profesional N° 1825655.

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



- La Dirección de Ecología mediante número de oficio 01073/2020, dentro del Dictamen LTA- 000191/2020 de fecha 27-veintisiete de Marzo 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.

Que en virtud de lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, se considera **FACTIBLE** los usos de suelo solicitados; por lo que la suscrito Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (77-SETENTA Y SIETE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** para el inmueble ubicado en **AV. PASEO DE LOS LEONES, No. 2529, COLONIA CUMBRES, EN ESTA CIUDAD**, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 23-139-001**; el cual cuenta con una superficie total de terreno de 4,933.307 metros cuadrados, y pretende construir 35,953.58 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 sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 12 al 12 de 12), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de Uso de suelo, Uso de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III 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. 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, 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 cualesquier 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. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
22. 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.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. 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.

25. 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.
26. Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro 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 pudiesen presentar. Así mismo si esta Secretaría así lo dispone solicitara las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.
27. 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.

B) 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 **MULTIFAMILIAR (77-SETENTA Y SIETE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), 40-CUARENTA OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 26-VEINTISEIS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS.**
- c) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 521-quientos veintiun cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y 21-veintiun cajones de estacionamiento para personas con discapacidad conforme a las dimensiones establecidas en la opinión técnica vial.
- d) 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).
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la 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.
- g) 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.
- h) 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.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda darseles.
- k) 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.
- l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- 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.
- n) Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
- o) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.



C) En materia de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/E/376/DICIEMBRE/2019 de fecha 26 de Febrero del 2020, 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 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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.

D) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/135/2020 de fecha 26-veintiseis de Febrero 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) El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la avenida Paseo de los Leones deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la avenida Paseo de los Conquistadores deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- 4) Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a-estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

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

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

- 14) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, en los pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.
- 15) Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 16) El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- 17) 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. Al respecto y conforme a lo indicado en el Oficio DIVYM/SA059/II/2020, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, de fecha 24 de Febrero del 2020, y al plano respectivo revisado por la mencionada Dirección, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos antes de entrar en operaciones:
 1. Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en al plano de la propuesta vial autorizado.
- 18) Adicionalmente, se deberá señalar de manera clara entrada y salida al estacionamiento, flechas direccionales y considerando franjas peatonales que den continuidad a las banquetas colindantes, además de líneas de parada que den preferencia de paso a los peatones sobre los vehículos.
- 19) 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.
- 20) El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.
- 21) Deberá realizar los trámites respectivos para el tránsito de vehículos de carga y equipos de construcción ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad antes de iniciar construcción alguna.

E) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H009/2019 de fecha 10-diez de Marzo del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:

- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los



riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

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

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

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

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1º Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico oficial el 22 de marzo del año 2013, el predio presenta zona de guarda en corrientes menores, por lo que deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico-hidráulico.

F) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G008/2020, de fecha 28-veintiocho de Febrero del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

Revisión Técnica

a. Estudio Geológico y Geofísico:

Estudios realizados por el Ing. Rafael Elizondo Quintanilla y el Ing. Luis Armando Jiménez Rodríguez con N° de Cédula Profesional:4489419 y 1825655 respectivamente, en donde se encontró lo siguiente:

- Se determinó que la litología del área de estudio se encuentra sobre depósitos aluviales que constan principalmente de clastos de diferente granulometría principalmente sedimentaria y una matriz arcillosa calcárea debido a los altos índices de humedad, debido a la cercanía que presenta con el cauce de orden tipo 3.
- Se realizaron dos tomografías geoelectricas mediante el método Dipolo-Dipolo en el cual se obtuvieron valores bajos de resistividad, lo que nos indica la presencia de material de suelo húmedo hasta la presencia de 10m.
- Se observó una discontinuidad presente en el predio, por lo que se recomienda realizar una buena cimentación por posibles infiltraciones de agua en el predio.
- Se concluye que no existe riesgo geológico-geofísico, condicionado al cumplimiento de lo especificado en el estudio.

b. Estudio de Mecánica de Suelos y Estabilidad de Taludes:

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



- Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 4 sondeos hasta una profundidad de 27.0m., se determinaron las propiedades del suelo y características físicas del mismo. Se recomienda utilizar una cimentación a base de losa de cimentación o zapata combinada y zapatas aisladas desplantadas a las profundidades indicadas en este reporte, se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 10.2 kg/cm² hasta 78.64 kg/cm². Otro tipo de cimentación es a base de pilas coladas en el lugar, mismas que deberán estar desplantadas en el estrato de lutita gris verdoso y oscuro y en la marga muy fracturada café verdoso con lentes de lutita, se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 177 hasta 1,220 ton/ pila.
- Para la estabilidad de taludes, se utilizó el método Bishop. Los resultados obtenidos arrojaron que los taludes pueden permanecer estables hasta una profundidad de 4.50m. pues los factores de seguridad son superiores al mínimo recomendado (1.50). Se concluye que el talud no es estable a partir de los 6.00m. de profundidad.
- Se requiere la instalación de un muro deslizante y una barrera de pilas coladas en el lugar, cuando se nos proporcione datos del tipo de cimentación profundidad de desplante y cargas de que transmite la cimentación de las casas vecinas al suelo se podrán complementar esas alternativas.

Conclusiones

1. Geología-Geotécnico:

- De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico. Deberá proveer una adecuada supervisión de obra aunado a adecuados procedimientos constructivos con la finalidad de garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno urbano inmediato.
- El 25 de febrero de 2020, se presentó a esta dirección el estudio de mecánica de suelos con las correcciones solicitadas. Cabe señalar que el **Ing. José Ignacio Rincón López** con Cédula Profesional N° 345343, indica en el Estudio de Estabilidad de Taludes "que el talud formado por suelo no podrá mantenerse estable de manera segura por sí solo, por lo que será necesario la implementación de un sistema de estabilización capaz de resistir el confinamiento lateral que se perderá con el corte. En el estrato de almendrilla por lo cual se requiere la instalación de un muro deslizante y una barrera de pilas coladas en el lugar, cuando se nos proporcionen datos del tipo de cimentación profundidad de desplante y cargas que transmite la cimentación de las casas vecinas al suelo se podrán complementar estas alternativas. Posteriormente aparece la roca en mejor estado, manteniendo su trama, por lo que a partir de esta profundidad es necesario atenderla de manera distinta, realizando un levantamiento geoestructural para definir las condiciones de estabilidad, pues en estos casos la estabilidad depende de los planos de fallas, fracturas y discontinuidades del macizo rocoso. En función de lo encontrado para cada uno de los taludes se deberán proponer las medidas necesarias para realizar su contención."
- De acuerdo al plano y los estudios presentados, se observa que cumplen con los requerimientos necesarios para su revisión, por lo que deberá seguir lo mencionado en el estudio presentado con el objetivo de garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno.
- Es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

G) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 1073/2020 dentro del dictamen LTA-000191/2020, de fecha 27-veintisiete de Marzo del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

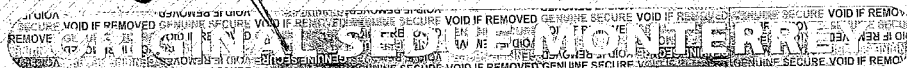
Durante la etapa de construcción. -

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 período que dure la obra de construcción.
3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, 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 18:00 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 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.
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 construcción 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 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.
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 movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
12. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya 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; asimismo, 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 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.
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 residuos. 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 construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la 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.

20. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
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 de la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019. NAE).
23. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "SUMMYT" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 882/SPMARN-IA/20).
24. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "SUMMYT".
25. En caso de que las áreas comerciales pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
26. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.1, 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.
27. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
28. 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

29. 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.
30. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas, de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para departamentos), y ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas).
31. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
32. 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

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

2019-dos mil diecinueve y Oficio DPCE-SAP-J/R-508/2019 de fecha 07-siete de Noviembre del 2019, emitió dictamen en el cual otorga MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD GENERALES, MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERÁN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN para el establecimiento que nos ocupa, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas 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 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. Lo anterior con fundamento en el artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO: La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si no se ejerce el derecho por ellas conferido; lo anterior de acuerdo al artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 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.

SEPTIMO: 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 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.

OCTAVO: El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, toda vez para que pueda surtir efectos esta autorización.

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



DECIMO: 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 Nuevo León. -----

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

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse JOAQUÍN MARGARIT WENDRE siendo las 12:50 horas del día 29

del mes de SEPTIEMBRE del 2021

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexis A. Melendez

FIRMA Alexis

NÚM. DE GAFETE 114678

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE JOAQUÍN MARGARIT WENDRE

FIRMA [Handwritten Signature]

