



No. de Oficio: SEDUE 14678/2020
Expediente Administrativo L-000207-18

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE INMOBILIARIA
JMO SAPI DE CV Y A LOS CC. MIRTHALA BOTELLO
GONZALEZ, LORNA MYRTHALA CANTU BOTELLO,
MARIA KASANDRA CANTU BOTELLO Y OSCAR
JESUS CANTU BOTELLO CON DOMICILIO
EN AVENIDA GOMEZ MORIN, No.1105 int. 221, COLONIA
CARRIZALEJO, SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN.**

PRESENTE.-

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

-- En Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de septiembre del año 2020-dos mil veinte.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000207-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 26-veintiseis de junio del 2018-dos mil dieciocho, por los **CC. ROBERTO CARLOS GARZA MUÑOZ CASTILLO** y **PATRICIO FEDERICO PUTZ GOMEZ**, en su carácter de representante legal de **INMOBILIARIA JMO SAPI DE CV**, propietaria de los lotes con expedientes catastrales números **(70) 22-084-053** y **(70) 22-084-057** y los **CC. MIRTHALA BOTELLO GONZALEZ, LORNA MYRTHALA CANTU BOTELLO, MARIA KASANDRA CANTU BOTELLO Y OSCAR JESUS CANTU BOTELLO**, propietarios del lote con número de expediente catastral **(70) 22-084-101**, inmuebles ubicados en la **AVENIDA SAN JERONIMO, S/N, FRACCIONAMIENTO SAN JERONIMO, EN ESTA CIUDAD**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización para las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACION PARA HOTEL, 68-SESENTA Y OCHO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR (90-NOVENTA UNIDADES)**, respecto del inmueble antes citado, el cual, el lote 053 tiene una superficie de 1,346.92 metros cuadrados, el lote 057 cuenta con una superficie de 2,239.51 metros cuadrados y el lote 101 tiene una superficie de 921.75 metros cuadrados, contando con superficie total de terreno de 4,508.18 metros cuadrados; y 73,232.11 metros cuadrados por construir.

ANTECEDENTES

Presenta copia del plano certificada por la SECRETARIA DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, de fecha 7-dieciséte de Julio de 2019-dos mil diecinueve, en la cual, por medio de la Comisión de Planificación y Obras del Gobierno del Estado se aprobó el proyecto del Fraccionamiento San Jerónimo mediante acuerdo contenido en el punto número 11-once del acta número 282-docientos ochenta y dos de fecha 21-veintiun de febrero de 1961-mi novecientos sesenta y uno.

Esta Secretaría en fecha 16-dieciseis de mayo del 2019-dos mil diecinueve, autorizó la licencia de construcción (excavación y movimiento de tierra) bajo el número de expediente L-000125-18 y número de oficio SEDUE 1050/2019, de los predios ubicados en la Avenida San Jerónimo s/n Colonia San Jerónimo, identificados con los números de expedientes catastrales 22-084-053, 22-084-057 y 22-084-101, dando un total de la suma de las superficies de los predios de 4,508.18 metros cuadrados.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

1

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



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, 355, 356, 357, 358, 362, 399, 402 primer y último párrafo, Transitorios Quinto y Octavo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 290, 293, 294, 295 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso f), 12 fracciones I, II y III, 14 fracción I punto 1.1, II punto 2.3 y III puntos 3.8 y 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, 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.- De acuerdo 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 SAN JERONIMO** en una Zona Clasificada como **(SCU) SUBCENTRO URBANO**; en donde los usos solicitados para **1.1.2 MULTIFAMILIAR, 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, 3.8.3 HOTEL DE 4 ESTRELLAS Y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** (2.1, 2.2, 2.3.4, B.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 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 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 Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros); **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales** 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafé, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, Tatuajes; Aretes y perforaciones 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos; quiroprácticos y fisiátricos 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 10-diez de agosto del 2018-dos mil dieciocho, al momento de la visita se pudo constar que el predio se encuentra baldío y sin uso, aun no se inician trabajos de construcción.
- IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 73,232.11 metros cuadrados, distribuidos conforme al plano presentado por la solicitante.
- V.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano antes mencionado se indica una densidad en la zona de Subcentro Urbano de 150-viviendas por hectárea o 66.66 m² de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie total de los terrenos de 4,508.18 m² dando un total de 67.62 viviendas. Sin embargo, de acuerdo a lo referido en el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; que a la letra dice





Artículo 140. 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. Por lo anterior el análisis de la densidad es el siguiente la Densidad 150 vivienda por hectárea entre el factor 0.75 es igual a 200 viviendas por hectárea que es igual a $10,000/200 = 50 \text{ m}^2$ de terreno por vivienda que divididos entre la Superficie de terreno $4,508.18/50$ es igual a **90.16 viviendas, por lo que, el proyecto cumple con el mismo, quedando agotada su densidad.**

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y con los artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de la siguiente manera:

Superficie a Dictaminar: Lineamientos	4508.18 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	3,381.13	0.65	2,918.96	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00	45,081.80	9.89	44,570.65	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.25	1,127.04	0.35	1,589.22	Si cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	676.22	0.15	682.59	Si cumple
Nº de Niveles (Máximo)	12(+)- niveles		30-niveles		Si cumple
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros		**5.80		Si cumple

**De acuerdo a Oficio N° DPTDU 1121/19 de fecha 09-nueve de diciembre del 2019, 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 de 5.80 metros lineales.

VII.- 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 San Jeronimo cumple de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
multifamiliar	2.3 cajones por vivienda	90 unidades/2.3 cajones= 207-cajones	914-CAJONES	SI CUMPLE
hotel	1 cajón por cada 3 habitaciones	151 habitaciones en total cada 3 habitaciones 1 cajón =50 cajones		
Locales comerciales de servicios agrupados	1 cajón por cada 20.00 m2	4060 m2 /20m2 =203 cajones		
Oficinas administrativas	1 cajón por cada 30.00 m2	12,420.00 m2 /30m2 = 414 cajones		
almacén	1 cajón por cada 200.00 m2	1,800.00 m2/200 m2=09-cajones		
TOTAL		883- 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 de acuerdo al Plan de desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

VIII.- Los interesados, allegan los siguientes documentos:

- Copia simple de escrito emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con No. de oficio DPCE-SAP-J/R-155/2018, Folio No. 1365 de fecha 28-veintiocho de mayo del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual



3

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



informa que **Para el Proyecto de Construcción "TORRE VALESKA" OBRA NUEVA DE USOS MIXTOS** bajo el expediente 22-084-053, 22-084-057 Y 22-084-101 ubicado en Avenida San Jerónimo No. 409 Colonia San Jerónimo, fue revisado las medidas de prevención de Riesgos y de Seguridad, como "acción Preventiva" para la "Gestión de riesgos" en los términos de la Ley de Protección Civil dl Estado de Nuevo León vigente, y con fundamento en los artículos 33, 34, y 35 y demás relativos del Reglamento de Operaciones del sistema Estatal de Protección Civil en vigor, y conforme al "Análisis de Riesgos" que fuera practicado por el C. Ing. José Pilar Ramírez Quiroz registrado bajo el número DPCE-APF-061/2017.

- Presenta oficio emitido por la **Subsecretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales** de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, Oficio No. 3660/SPMARN-1A/19 de fecha 20 de diciembre del 2019, en la cual, se analiza la manifestación de Impacto Ambiental de los predios materia de la presente resolución.
- Presenta copia de escrito emitido por la **Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad**, con No. de oficio DIVYM/SA028/VI/2019 de fecha 07 de junio del 2019, en el cual se informa que se llevó acabo la revisión del proyecto de señalamiento, adecuaciones viales y semaforización para el Proyecto de Hotel, Locales Comerciales y de servicios agrupados, restaurantes, oficinas y Habitacional Multifamiliar, ubicado en la Ave. San Jerónimo s/n, Col. San Jerónimo, en Monterrey, esto con el fin de seguir con sus trámites eb la SEDUE. por lo anterior se otorga el visto bueno, condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:
 1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total del señalamiento y dispositivo para el control del tránsito especificado en los planos autorizados.
 2. El solicitante se compromete a llevar a cabo las adecuaciones de acuerdo a los planos autorizados.
 3. El solicitante se compromete a realizar la modernización del semáforo de la intersección de Ave. San Jerónimo y Dr. José Luna Ayala, así como la instalación del semáforo de Ave San Jerónimo y Dr. José María González, según lo especificado en el plano autorizado.
- Anexa Carta Responsiva de fecha 28-veintiocho de febrero del 2020-dos mil veinte en la cual el Ing. Ángel Gonzalez Rodríguez, con cedula profesional número 6153128, se manifiesta como responsable de la Construcción obra nueva, en los predios identificados con los expedientes catastrales 22-084-053, 22-084-057 y 22-084-101.

IX.- 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 13-trece de julio del 2016-dos mil dieciséis y 26-veintiseis de junio del 2017-dos mil diecisiete en el cual establece lo siguiente:
 - a. Para la Avenida San Jerónimo deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b. Para la vialidad futura al norte del predio, deberá respetar un ancho total de 15.00 metros de acuerdo al trazo del alineamiento vial emitido el día 03 de julio del 2018, adjunto al presente documento.

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

- Mediante Oficio número DPTDU/V/491/2019, de fecha 11-once de noviembre del 2019-dos mil diecinueve, se emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, estudio de movilidad firmado por la ing. MI Elva Maria de Anda de Alba y plano del proyecto.
- Mediante oficio número DPT/E/167/JUNIO/2020, de fecha 02 de julio del 2020, se emitió **Opinión Técnica Estructural**, el cual fue realizado conforme al plano y Memoria de Calculo realizada por el Ingeniero José Manuel González Loya número de cedula 1172142, Asesor en Seguridad Estructural y Estudio de Mecánica de Suelos realizado (marzo 2018) por "TGC Geotecnia, S.A. de C.V." y estudio realizado en noviembre de la empresa "CLL Ingeniería, el cual se apoyó en 4 sondeos, los cuales fueron presentados por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra y asesores en seguridad estructural.
- Mediante oficio número DPTDU/H 061/2020, de fecha 26-veintiseis de mayo del 2020-dos mil veinte, emitió **Opinión Técnica Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico elaborado por Ing. Alejandro Elizondo Castañeda (Cédula profesional N° 3395518) con fecha febrero del 2020-dos mil veinte.





- Mediante oficio número DPTDU/G037/2020, de fecha 24-veinticuatro de abril del 2020-dos mil veinte, emitió **Opinión Técnica Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio Geológico elaborados por Estudios Geológicos y firmado por el Ingeniero Horacio Leon Leetch con número de cédula profesional 8243812 y estudio de estabilidad de taludes firmado por la Ing. Hortensia Elvira León Plata con número de cedula profesional 1535287.

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

- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Numero de oficio 0802/2020, dentro del dictamen LTA-000164/2020, de fecha 13-trece de marzo del 2020-dos mil veinte, en el cual 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.- Al presente trámite se anexa Póliza número A1 39002421, expedida por la empresa denominada CHUBB SEGUROS MEXICO-S.A., con vigencia desde el día 17 de octubre del 2019 hasta el 17 de octubre del año 2020, en el predio a ubicarse en la Av. San Jerónimo, S/N, Col San Jeronimo, Monterrey Nuevo León.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACION PARA HOTEL, 68-SESENTA Y OCHO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR (90-NOVENTA UNIDADES)**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA SAN JERONIMO, S/N, FRACCIONAMIENTO SAN JERONIMO, EN ESTA CIUDAD**, identificado con los números de expedientes catastrales **(70) 22-084-053, (70) 22-084-057 y (70) 22-084-101**, el cual, el lote 053 tiene una superficie de 1,346.92 metros cuadrados, el lote 057 cuenta con una superficie de 2,239.51 metros cuadrados y el lote 101 tiene una superficie de 921.75 metros cuadrados, contando con superficie total de terreno de 4,508.18 metros cuadrados, y 73,232.11 metros cuadrados por construir.

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)** En cuanto a la **Construcción** queda condicionado a lo siguiente:
- a) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 17 al 17 de 17), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
 - b) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
 - c) Una copia de los planos aprobados de la Licencia de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (obra nueva) **para Hotel, 68-sesenta y ocho Locales Comerciales de Servicios Agrupados, Oficinas Administrativas y Multifamiliar (90 unidades)** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
 - d) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al ingreso de la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** contado a partir de la notificación del acuerdo, para que lleve a cabo las obras de construcción autorizadas.
 - e) **Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zoná de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).**

5

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



- f) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- g) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud, el cual señala lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de la obra (Obra Terminada).
- h) Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- i) Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir 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.
- j) **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.**
- k) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- l) 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.
- m) 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.
- n) Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- o) 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.
- p) Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
- q) Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- r) **Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.**
- s) Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización





- t) Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- u) 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.
- v) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
- B) En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:**
- 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 la Licencia de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para **HOTEL, 68-SESENTA Y OCHO LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR (90 UNIDADES)**
- c) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **NO DEBERÁ CAMBIAR EL GIRO NI SU ÁREA DE CONSTRUCCIÓN AQUÍ SEÑALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
- d) Deberá de respetar y mantener en funcionamiento los 914- novecientos catorce cajones de estacionamiento que señala en los planos presentados conforme a sus debidas dimensiones.
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
- g) 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 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.
- h) Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- 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 dárseles.
- 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 contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
- m) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- n) 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.
- o) Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.
- p) En materia de Seguridad Civil deberá respetar lo indicado en el escrito emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con No. de oficio DPCE-SAP-J/R-155/2018, Folio No. 1365 de fecha 28-veintiocho de mayo del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual informa que **Para el Proyecto de Construcción "ORRE VALESKA" OBRA NUEVA, USOS MIXTOS** fue revisado las medidas de prevención de Riesgos y de Seguridad como "acción Preventiva" para la "Gestión de riesgos" en los términos de la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León vigente, y con fundamento en los artículos 33, 34, y 35 y demás relativos del Reglamento de Operaciones del Sistema Estatal de Protección Civil en vigor, y conforme al "Análisis de Riesgos" que fuera practicado por el C. Ing.



José Pilar Ramírez Quiroz número de registro DPCE-APF-061/2017 en el predio 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.

C) **Deberá respetar lo indicado en la Opinión Técnica Estructural con oficio DPTDU/E 167/JUNIO/2020, de fecha 02 de julio del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memoria de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**

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, las 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, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
6. Es responsabilidad del propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículo 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 DPTDU/V/149/2020, 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:**

- 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 San Jerónimo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la vialidad futura al norte del predio, deberá respetar un ancho total de 15.00 metros de acuerdo al trazo del alineamiento vial emitido el día 3 de julio del 2018, adjunto al presente documento.
Nota: 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, vigente.
- Artículo 37.-** *El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.*
- Artículo 38.-** *Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:*
- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;*
 - II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;*
 - III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;*
 - IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;*
 - V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y*
 - VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.*
- 5) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.
- 6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 7) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento destinados al multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.
- 8) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- 9) En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.
- Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.
- 10) Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán tener 6.00 metros de ancho por proponerse 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.
- 11) Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

- 12) La rampa de acceso al sótano deberá cumplir con el Artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, contemplando una transición del 6% de pendiente.

ARTÍCULO 59. Para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante rampas vehiculares con la vía pública, se deberá considerar una transición con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60 -tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial.

- 13) La rampa vehicular que da acceso al sótano, deberá respetar una pendiente máxima del 15% de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

ARTÍCULO 57. En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros y sesenta centímetros. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.

- 14) Dado que el proyecto presenta cajones de estacionamiento dispuestos sobre rampas vehiculares, y de conformidad con el artículo 58 del reglamento de zonificación y usos de suelo, se deberá respetar una pendiente máxima del 6% en su longitud, donde exista estacionamiento.

ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

- 15) Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de la rampa, como en los estacionamientos ubicados en el sótano. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 16) Las rampas vehiculares deberán permitir el paso de dos vehículos simultáneamente en direcciones opuestas. Por lo anterior queda condicionado a cumplir con el artículos 67 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey
- 17) 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.

- 18) 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.

- 19) 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/SA-028/V/2019, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, de fecha 07 de Junio del 2019, 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 y dispositivos para el control del tránsito especificado en el plano de la propuesta vial autorizado.
2. Realizar las adecuaciones especificadas en el plano autorizado.
3. Realizar la modernización del semáforo de la Intersección de Av. San Jerónimo y Dr. José Luna Ayala así como la instalación del semáforo de la Av. San Jerónimo y Dr. José María González, según lo especificado en el plano autorizado.



- 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/H 061/2020 de fecha 26-veintiseis de mayo del 2020-dós mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

"... La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico realizado por el Ing. Alejandro Elizondo Castañeda (Cédula 3395518) con fecha de febrero del 2020, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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.

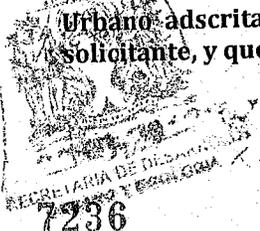
Además, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione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

El predio no se encuentra en zonas de riesgo hidrológico, (esto de acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico Oficial el 22 de marzo del año 2013), sin embargo, deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico - hidráulico presentado..."

F) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G 037/2020, de fecha 24-veinticuatro de abril del 2020-dós mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:



Revisión Técnica

1. Estudio Geológico

Estudio realizado por el Ing. Horacio León Leetch con No. de Cédula Profesional: 8243812, en donde se encontró lo siguiente:

- Se determinó que la litología del terreno pertenece a un material erosionado, arrastrado y posteriormente depositado por procesos naturales, provenientes de las partes altas de los cerros de la S.M.O. que rodean al predio teniendo edades cuaternarias.
- Se concluye que el terreno en su estado actual presenta un grado de susceptibilidad de bajo grado, por lo que no se supone condición de riesgos por deslizamiento.

2. Mecánica de Suelos :

Estudio realizado por el Ing. Fernando Samuel Trejo Cruz con No. de Cédula Profesional: 4608942, en donde se encontró lo siguiente:

- Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos donde se observa que se realizaron 4 sondeos de exploración hasta una profundidad máxima de 45.00m., se determinaron las propiedades del suelo. Se recomienda una cimentación a base losa de cimentación y cimentación aislada desplantadas a una a una profundidad mínima de 3.00m., se podrán diseñar con capacidad de carga admisible de 28.5 hasta 40.0 Ton/m². Otro tipo de cimentación es a base de pilas coladas en el lugar, mismas que deberán estar desplantadas a una profundidad de 35.00m., se podrán diseñar con capacidad de carga admisible de 89.8 hasta 252.1 ton/pila.

3. Estudio de Estabilidad de Taludes:

Estudio realizado por el M.I. Hortensia Elvira León Plata con No. de Cédula Profesional: 1535287, en donde se encontró lo siguiente:

- La excavación alcanzará los 28.0m. de profundidad, se consideró la siguiente propuesta:
- a) Sistema down que deberá analizarse con el proyecto estructural. Podrá ser construyendo un muro Milán o pilas tangentes a cada 2.4m. (centro a centro), de 1.0m. de diámetro, perimetrales, empotradas los 3.0m. en roca lútfica. Se decidió utilizar el sistema top down, donde se construyen pilas en todo el perímetro del proyecto.
- Se construyen pilas principales del proyecto, donde se introducen columnas para poder construir la primer losa, o losa de planta baja.
 - En esta losa se amarran pilas perimetrales, y se inicia la excavación hasta el nivel donde se pueda poner de nuevo una estructura, la que a su vez arriostra el muro y así sucesivamente.
 - Las pilas se colocan a cada 150 cm., y se diseñan a flexocompresión, con las cargas de empujes antes descritas.

Conclusiones

1. Geología:

- 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.
- 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 No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- La licencia de construcción sólo permite el desarrollo en el Predio donde el Solicitante acredite como Propietario con base en el Artículo 316 Fracción I, Capítulo Cuarto de las Factibilidades y Licencias de Uso de Suelo, Construcción y Edificación, Sección Segunda del Proyecto Ejecutivo arquitectónico o Licencia de Construcción de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León."





- G) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el N° de oficio 0802/2020 dentro del Dictamen LTA-000164/2020, de fecha 13-trece de marzo del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Visto oficio número 3660/SPMARN-IA/19 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos naturales, el día 20 de diciembre de 2019 y notificado a la SEDUE donde se le comunica al promovente entre otras cosas sobre la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental consistente en la construcción de un edificio de usos mixtos de 33-treinta y tres niveles, una planta baja, un semi sótano y 7-siete sótanos, áreas verdes, habitación de vialidades internas y rampas de acceso que conformarán un hotel, locales comerciales y de servicios agrupados, restaurantes, oficinas administrativas y habitacional multifamiliar, en una superficie de 4,508-cuatro mil quinientos ocho metros cuadrados; presento a usted los lineamientos en materia ambiental correspondientes al trámite de Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y Edificación para **Hotel, Local Comercial y de Servicios Agrupados y Multifamiliar** del expediente administrativo L-207/2018 de un predio ubicado en Av. San Jerónimo, s/n Fracc. San Jerónimo de esta ciudad, identificado con los expedientes catastrales 22-084-053, 22-084-057, 22-084-101. -

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 del 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 "VALESKA" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 3019/SPMARN-IA/19).
24. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "VALESKA".
25. En caso de que en las áreas comerciales pretendan utilizar sustancia(s) contenida(s) 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 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 para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas, de 50dB (A) de 22:00 06:00 horas (horario para hotel y multifamiliares) y ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68dB(A) DE 08:00 20:00 horas (horario común para locales comerciales).
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.
34. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
35. 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.
36. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
37. 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

38. En caso de contar con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
39. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

44. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
45. 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.



46. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
47. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
48. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

49. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 07-siete 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 486-cuatrocientos ochenta y seis árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 486 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

50. 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.
51. 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 el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas contenidas en el artículo 335 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de 3-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezará a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León -----

[Handwritten mark]

[Large handwritten signature]



LIC. ROQUE YANEZ RAMOS
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 Rodrigo Pate Honei siendo las 1:00 horas del día 26

del mes de Marzo del 2001

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Norma Marcela Castillo Hdc

FIRMA *[Signature]*

NO. DE GAFETE 118972

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Rodrigo Pate Honei

FIRMA *[Signature]*



