



No. de Oficio: SEDUE 17455/2021
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000222-20

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE:
" INMOBILIARIA PATRIMONIAL AREA MEDICA S.A. DE C.V.",
CON DOMICILIO YURIRIA N°1774 ESQUINA,
CON DR. EDUARDO AGUIRRE PEQUEÑO COLONIA MITRAS CENTRO,
MONTERREY, NUEVO LEÓN.**

P R E S E N T E.-

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 29-veintinueve días del mes de Septiembre del año 2021-dos mil veintiuno-----
---VISTO.- El expediente administrativo No. L-000222-20, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. JAVIER DARIO VILLANUEVA GARCIA representante legal de " INMOBILIARIA PATRIMONIAL AREA MEDICA S.A. DE C.V". propietaria del inmueble ubicado en la calle YURIRIA N°1774 ESQUINA CON DR EDUARDO AGUIRRE PEQUEÑO COLONIA MITRAS CENTRO, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 24-053-005; presentando el interesado la documentación idónea con la cual justifica legalmente la propiedad y posesión respecto del inmueble aludido, que para el caso son requeridos, de acuerdo a lo señalado en el artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León 160Bis y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION (MODIFICACION AL PROYECTO) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION DE 2 A 12 LOCALES COMERCIALES, DE 100 A 777 DEPARTAMENTOS Y 50 OFICINAS ADMINISTRATIVAS) EN MULTIFAMILIAR, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, ESTACIONAMIENTO PRIVADO, PREVIAMENTE AUTORIZADO, respecto del inmueble antes citado, con una superficie total de 2,359.25 metros cuadrados, en el cual tiene autorizados 35,556.34 metros cuadrados de los cuales 4,641.66(disminución) metros cuadrados son de modificación.

ANTECEDENTES

UNICO.- Obra en los archivos de esta secretaria copia simple de Instructivo que contiene la resolución de fecha 12-doce de Diciembre del 2019-dos mil diecinueve mediante el cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el número de Oficio SEDUE/ 12792/2019 y número de expediente administrativo L-000343-19, Autorizo la LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO (AMPLIACION), DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION Y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION Y AMPLIACION) PARA 2-DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, MULTIFAMILIAR CON 100- CIEN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y ESTANCIA PARA ANCIANOS, en el predio identificado con el Expediente Catastral Número 70) 24-053-005, con una superficie total de 2,359.25 metros cuadrados, con un área a regularizar de 2,924.95 metros cuadrados y un área por construir de 32,631.39 metros cuadrados resultando un área de construcción de 35,556.34 metros cuadrados, en el predio ubicado en la calle Yuriria No. 1774 esquina con la calle Dr. Eduardo Aguirre Pequeño, Colonia Las Mitras, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.



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 3 fracciones XVI y XLV, 7 11 fracción XII, 148 fracción II, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 364, 365, 392, 400, 402 y Transitorios Primero, Segundo, Tercero y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 4 inciso f), 11, 12 Fracciones III, 13, 14 Fracción III punto 3.5.1, 15 Fracción II, 16, 39, 46, 47, 49, 139, 156, 157, 158, 159, 160 Bis, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 8, 9, 10, 11, 17, 18 Fracciones II, 20, 22, 23, 25, 26 fracción I, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 94, 95, 96, 125 y 152, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 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 del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 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 CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO** en una Zona Clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote) y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** son considerados como **PERMITIDO** y **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** es considerado como **CONDICIONADO**, Sin embargo, anexa planos de Antecedente bajo el número de Oficio **SEDUE/ 12792/2019** y número de expediente administrativo **L-000343-19**, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y dado que cuenta con un derecho adquirido, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano.

Ahora bien; de acuerdo a lo indicado en el apartado de Antecedentes, el predio en cuestión cuenta con una autorización de **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO (AMPLIACION), DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION Y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION Y AMPLIACION) PARA 2-DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, MULTIFAMILIAR CON 100- CIEN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y ESTANCIA PARA ANCIANOS** dentro del expediente administrativo L-000343-19.

El predio se encuentre en los supuestos del artículo 73 y artículo 4 fracción LXXXIV del reglamento de zonificación y usos de suelo, le son aplicables los beneficios de la Zona DOT.

De acuerdo a lo mencionado en el apartado de antecedentes se le aplicaron los beneficios del DOT, (Artículo 73. del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey); mediante el cual **se liberó Densidad y lineamientos Urbanísticos**; por lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: **"ARTICULO QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro, derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación"**, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: **"ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento"**.



III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 05-cinco de Octubre del 2020-dos mil veinte, se pudo constar que actualmente se encuentra en construcción del 1er nivel del estacionamiento. La construcción existente va de acuerdo a lo existente en el plano; esta en etapa de construcción de los estacionamientos.

IV.- Que en el proyecto presentado se realizara una modificación al proyecto disminuyendo de 35,556.34 metros/cuadrados aprobados a 30,914.68 metros cuadrados, conforme a planos presentados.

V.- De acuerdo al apartado de antecedentes el predio se encuentra dentro de lo señalado por el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al estar dentro de la citada zona (DOT), la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres.

En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento es Libre por encontrarse en zona DOT; sin embargo, el proyecto cuenta con 56 cajones para su mejor funcionamiento tal y como los indica en el plano del proyecto acompañado al presente trámite.

VI.- Obran anexados en autos los siguientes expedientes y dictámenes **Externos**:

- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAP-J/R-316/2021 de fecha 31-treintauno de Mayo del 2021-dos mil veintiuno, 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 de Construcción (Modificación al Proyecto) y Uso de Edificación (Ampliación de Locales comerciales y 100 departamentos a 827 departamentos) en Multifamiliar, Locales Comerciales, Estacionamiento Privado y de Servicios Agrupados Previamente Autorizados, ubicado en la calle Yuriria N°1774, Colonia Mitras Centro en el Municipio de Monterrey; 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.

- Mediante oficio 0619/SPMARN-IA/21, de fecha 31-treintauno de Marzo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, la Subsecretaria de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, autoriza de manera condicionada en Materia de Impacto Ambiental el proyecto que consiste en la construcción de una Torre de departamentos; el cual contara con 27-veintisiete niveles, estacionamiento, elevador, sala de juegos, salas Lounge, lavandería, spinning, gimnasio, cafetería, área de mesas y asadores, en un predio con una superficie total de 2,322.76-dos mil trecientos veintidós punto setenta y seis metros cuadrados, en el predio ubicado en la calle Yuriria N°1774, Colonia Mitras Centro en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

- Anexa escrito de fecha 31-treintauno de Mayo del 2021-dos mil veintiuno, en el cual el Ing. David Morales Martinez, con número de cédula profesional 3504539, se manifiesta como Director Responsable de la Obra para el Proyecto de Construcción (Modificación de Proyecto) y Uso de Edificación (Ampliación de locales comerciales y 100 departamentos a 827 departamentos) en Multifamiliar, Locales Comerciales, Estacionamiento Privado y de Servicios Agrupados a realizarse en la calle Yuriria N° 1774, Colonia Mitras Centro, con número de expediente catastral 24-053-005, en el Municipio de Monterrey N.L.

Al presente trámite se anexa **Póliza de seguro de Responsabilidad Civil por Daños Terceros**, emitida por AXXA Seguros S.A de C.V. con número de Póliza TSA-770110000, con vigencia desde el 23 de Octubre del 2020 hasta el 23 de Junio del 2022.

VII.- De igual forma se encuentran anexados los documentos y dictámenes **Internos** que enseguida se describen:

Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría:

- Alineamiento Vial en fecha 28 de Mayo y 02 de Septiembre del 2019-dos mil diecinueve.
- Mediante oficio número DPTDU/V/382/2020, de fecha 08-ocho de Octubre del 2020-dos mil veinte, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión Técnico Vial**, el cual fue



realizado conforme a la información de antecedentes presentada por el solicitante (plano de propuesta vial, oficio DIVYM/SA040/IX/2019, firmado por el Ingeniero Emanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, de fecha 04 de Noviembre del 2019 y Estudio de Impacto Vial firmado por el Ing. Pablo E. Aneyba López, con Cédula Profesional número 2014298).

• La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano en materia de Ingeniería Estructural emitió **Opinión Técnica Estructural** con N° de oficio DPT/E/292/SEPTIEMBRE/2020, de fecha 08 -ocho de Octubre del 2020-dos mil veinte, en donde conforme a la documentación presentada por el propietario y memoria de cálculo elaborada por el Ingeniero Francisco Román Torres Hernández con Cédula Profesional N° 8543708, así como también Mecánica de Suelos elaborada por "EEMSSA, ESTUDIOS ESPECIALIZADOS DE MECANICA DE SUELOS" S.A. DE C.V., firmado por el Ing. Luis Armando Jiménez Rodríguez con Cédula Profesional N°1825655, presentan otro estudio para revisar la secuencia estratigráfica del sitio y los parámetros de resistencia de materiales realizado por el Ing. Hortensia Elvira León Plata con Cédula Profesional N° 1535288 y Estudio de Estabilidad de Taludes realizado por el Ing. David Alejandro Ortiz Esparza con Cédula Profesional N° 6544939, otorgo Vo. Bo., dictando las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a las disposiciones contenidas en el título tercero RESPONSABILIDADES Artículo 9 al 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.

• La Dirección de Ecología mediante número de oficio 1372/2021, dentro del Dictamen LTA- 000134/2021 de fecha 20-veinte de Mayo del 2021-dos mil veintiuno, emitió dictamen en materia ambiental, donde se indican los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad.

Que de acuerdo a 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 la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION (MODIFICACION AL PROYECTO) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION DE 2 A 12 LOCALES COMERCIALES, DE 100 A 777 DEPARTAMENTOS Y 50 OFICINAS ADMINISTRATIVAS) EN MULTIFAMILIAR, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, ESTACIONAMIENTO PRIVADO, PREVIAMENTE AUTORIZADO**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 24-053-005, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 2,359.25 metros cuadrados, en el cual tiene autorizados 35,556.34 metros cuadrados de los cuales 4,641.66 (disminución) metros cuadrados son de modificación.

De conformidad con lo anterior, El proyecto de LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (MODIFICACION AL PROYECTO) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION DE 2 LOCALES COMERCIALES A 12, de 100 DEPARTAMENTOS A 777 Y 50 OFICINAS) EN MULTIFAMILIAR, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADOS solicitado cumple con los lineamientos urbanísticos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 vigente, en lo que respecta a las condicionantes señaladas para las zonas DOT, el inmueble materia de este análisis, se ubica a 220.00 metros de distancia de la Estación HOSPITAL de la Línea 1 del Metro, cumpliéndose con la condicionante de estar en un radio menor a 800 metros lineales. En cuanto a la superficie del predio, si bien éste cuenta con una superficie de 2,359.25 metros cuadrados requeridos..." por lo que, En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.

SEGUNDO. - De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente Factible lo solicitado, 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 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 CON 777-SETECIENTOS SETENTA Y SIETE UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO, 12-DOCE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 50 OFICINAS.**
- c) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **NO DEBERÁ CAMBIAR EL GIRO NI SU ÁREA DE CONSTRUCCIÓN AQUÍ SEÑALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
- d) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- e) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil 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.
- f) Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura, la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
- g) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- j) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- m) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.

B) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/382/2020, de fecha 08-ocho de Octubre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

- 1) Se presenta como antecedente plano de la Licencia L-343-19 de fecha 12 de diciembre del 2019 (21 planos) para las Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (Regularización y Ampliación) y Uso de Edificación (Regularización y Ampliación) para 100 Departamentos, Estancia de Ancianos y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados. La modificación del proyecto presentada a revisión presenta cambios en la ubicación del acceso vehicular y en la disposición de las rampas, pasillos de circulación y cajones de estacionamiento: así mismo se presenta un nuevo estudio de impacto vial analizando modificación de construcción y edificación propuesta, por lo anterior, se hace una nueva revisión del proyecto.
- 2) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría
 - a) Para la Av. Dr. Eduardo Aguirre Pequeño deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Yuriria deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.



- c) Para la calle Silao deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos con radio de giro de 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (solo en los ochavos).

3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, tomando en cuenta los lineamientos aplicables a la zona D.O.T.

4) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros. Para cajones de estacionamiento dispuestos paralelos al pasillo de circulación o tipo cordón, deberá respetar una dimensión mínima de 2.70 x 6.00 metros.

5) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a éste último, deberá 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 considerará 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 5.00m de longitud;

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

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

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

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

6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

7) Los cajones de estacionamiento para el uso habitacional deberán estar independientes a los destinados para el uso comercial y hotel. Estos cajones deberán estar señalizados claramente ya sea mediante marcas en la superficie del cajón o mediante señalamientos verticales cada uno de ellos indicando a que departamento corresponden.

8) Los cajones propuestos colindantes a la avenida Eduardo Aguirre Pequeño deberán tener una distancia de resguardo de 1 metro mínimo, de acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey.

9) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán de existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios. El acceso vehicular deberá ser por la avenida Eduardo Aguirre Pequeño, tal y como lo indican los planos de proyecto.

10) Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán tener 6.00 metros de ancho por proponer doble 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 deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros en las zonas donde se proponen cajones de estacionamiento a 90º con respecto al mismo pasillo. Lo anterior de conformidad con el artículo 65 del reglamento de zonificación y usos de suelo.

No se deberán de utilizar los pasillos de circulación como estacionamientos.

12) Las rampas de acceso a los niveles de estacionamiento deberán 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) Las rampas vehiculares que da acceso al sótano, deberán 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) 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.

15) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación en la superficie de rodamiento tanto en la entrada como en la salida de los estacionamientos y las rampas vehiculares.

16) 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.

17) 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.

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/SA040/IX/2019, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, de fecha 04 de Noviembre del 2019 y el plano de propuesta vial 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 los planos de la propuesta vial autorizados.

20) 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 incluyendo los programas de movilidad urbana sustentable, a través del mejoramiento de banquetas, habilitación de ciclo vías, sendas peatonales y reforestación de espacios públicos con espacios nativos señaladas para la zona D. O.T. en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015, cuando así sea requerido.

21) El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación y habilitación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.

C) En materia de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/E/292/SEPTIEMBRE/2020, de fecha 8 de Octubre 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 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 y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de 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 contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

D) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio 1372/2021, dentro del dictamen LTA-000134/2021 de fecha 20-veinte de Mayo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

**Durante la etapa de operación. -
Generales**

1. 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 naturaleza (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019. NAE).
2. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio de impacto Ambiental del Proyecto denominado "**Torre Uno**" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 0619/SPMARN-IA/21).
3. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del Proyecto denominado "**Torre Uno**".
4. Los giros autorizados para los 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 en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.
5. En caso de que las área comerciales pretendan utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizados 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.
6. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
7. 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

- 8. 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.
- 9. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas y de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB (A) de 8:00 a 22:00 horas (horario común para locales comerciales).
- 10. 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.
- 11. 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

- 12. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 13. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 14. 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.
- 15. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 16. 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

- 17. En caso de que las áreas comerciales cuenten 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 contaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
- 18. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

- 19. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 20. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- 21. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 22. 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

- 23. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 24. 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.
- 25. 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



26. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
27. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

28. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere del arbolado en estas áreas, en cuanto al estacionamiento, deberá de contar 01-un árbol de la especie encino con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 83-ochenta y tres árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 83 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron una cuota de salario mínimo correspondiente (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).

Imagen Urbana

29. 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.

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 la ley de la materia.

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

QUINTO: Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento, La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido, lo anterior de acuerdo con los artículos 313 y 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 apercebir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordarla revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

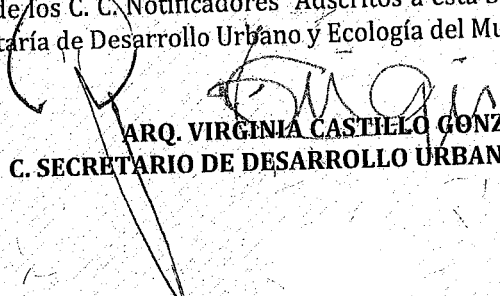
SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el 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 apercebimiento 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: La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

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


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

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que, entregue a una persona que dijo llamarse Javier Dario Villanueva Garcia siendo las 15:20 horas del día 29 del mes de Septiembre del 2020

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Virginia Rodríguez
FIRMA Virginia Rodríguez
NO. DE GAFETE 117177

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Javier Dario Villanueva Garcia
FIRMA [Signature]

