



INSTRUCTIVO

AL C. FRANCISCO MIGUEL GALVAN GARZA
DOMICILIO: MATAMOROS No. 603, EN ZONA
CENTRO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS.
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 el siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000250-20**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 02-dos de noviembre del 2020-dos mil veinte, por el **C. FRANCISCO MIGUEL GALVAN GARZA**, propietario del inmueble ubicado en la calle **PLATÓN SÁNCHEZ N° 1110 EN LA COLONIA DEL NORTE DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **(70) 16-064-001**; solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de **7,499.69** metros cuadrados, donde existe una construcción de **446.00** metros cuadrados de los cuales se desea realizar la demolición total y posterior a ello, una construcción de **9,898.00** metros cuadrados.

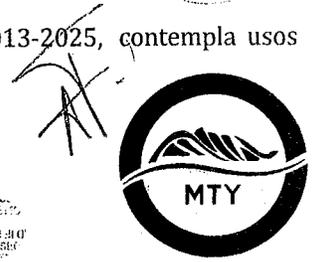
Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

CONSIDERANDO

I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracción I, 198, 202 fracción V, 235 fracción I, 236 fracción II, 237, 308, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 318, 323, 325, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 362, 399, 402 primer y ultimo parrafo, Transitorios Quinto y Octavo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4, inciso e), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.9 y 3.20, 15 fracción I y II, 19 fracciones II a IV, 36, 39, 46, 52, 53, 72, 139, 156, 157 fracciones I y II 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I y IV, 20, 30, 33, 41, 42, 43, 53, 54, 58, 64, 91, 92, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA**, en una zona clasificada como **ZT-ZONA DE TRANSICIÓN**, en la cual el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se considera **PERMITIDO** y para **3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, es considerado como **CONDICIONADO**, por lo anterior, resulta **FACTIBLE** el uso solicitado y por ende, se deben señalar los lineamientos generales de diseño y demás aplicables al predio que nos ocupa, por lo que al hacer la revisión del proyecto, se entra al estudio de los mismos para determinarlos.

III. Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del 2013-2025, contempla usos



del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, señala: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberá tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de dichos frentes, de cada predio. **II. Contaminación:** No se deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables. **III. Impacto vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad. **IV. Seguridad:** Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan.

Atento a lo señalado con antelación, de que el uso solicitado **3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, es considerado como **CONDICIONADO** y de que, el predio en cita, se encuentra ubicado en una zona señalada como **ZT-ZONA DE TRANSICIÓN**, le son aplicables solo los requerimientos señalados en las fracciones II a IV del referido artículo 19, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **REQUERIMIENTO II.** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, emitió lineamientos en materia ambiental mediante dictamen con número de oficio 2293/2021 dentro del expediente LTA-000362/2021 de fecha 27-veintisiete de julio del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **REQUERIMIENTO III.** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen técnico en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/248/2021, de fecha 14-catorce de julio del 2021-dos mil veintiuno, que se precisarán en el cuerpo de esta resolución. **REQUERIMIENTO IV.** La Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante oficio número DPCE-SAP-J/R-2123/2020, de fecha 07 de julio del 2020-dos mil veinte, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia. Condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en oficio citado.

IV. De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 05-cinco de noviembre del 2020-dos mil veinte, se observó que: "...al predio se le está dando uso de pensión para tracto camiones, aún no se inician los trabajos del proyecto con la demolición, los cajones de estacionamiento existe el área mas aún no se inicia el proyecto."

V. Que el proyecto presentado consta de una demolición de 446.00 metros cuadrados y de una construcción total de 9,898.00 metros cuadrados, distribuidos conforme a los planos presentados por el solicitante, por lo que la responsabilidad de los datos e información que contienen es de quien los suscribe.

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

Superficie a Dictaminar:	7,499.69 metros cuadrados				OPINIÓN
LINEAMIENTOS	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	5,624.77	0.75	5,624.72	Si cumple



[Handwritten signature]



C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50v	26,248.92	1.32v	9,898.00	Si cumple
AREA LIBRE	0.25	4.92	0.25	1,874.97	Si cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.12	96	0.12	900.99	Si cumple
Nº de Niveles (Máximo)	7-niveles		02-niveles		Si cumple
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros		*11.42 metros		Si cumple

*Que de acuerdo a lo señalado por el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica lo siguiente: "En las edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría". A ese efecto, se anexa oficio DPTDU 1304/2021 de fecha 12 de julio del 2021, por el cual la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, argumenta que para Almacén de Productos Inocuos, es factible la altura prevista de 11.42 metros, de nivel de piso terminado al nivel superior de la losa.

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

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	LUCIONA CON:	OPINION
Almacén de Productos Inocuos	1 cajón/285.00 m2	5,624.96 m2/285 m2= 20cajones	59 CAJONES	SI CUMPLE
Oficinas	1 cajón/45.00m2	1,066.70m2/45m2=24 cajones		
REQUIERE UN TOTAL		44- cajones		

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

VII.- Los interesados, allegan los siguientes documentos:

- Oficio No. **DPCE-SAP-J/R-213/2020** de fecha 7-siete de julio del 2020-dos mil veinte, mediante el cual la Dirección Civil del Estado, emite análisis de riesgo en materia de protección civil, otorgando medidas de prevención de riesgos y de seguridad que deberán implementar durante la etapa de construcción, para el proyecto de demolición y de la construcción a realizarse.
- Plano y Oficio No. **DIVYM/SA-068/VI/2020**, de fecha 08-ocho de junio del año 2020-dos mil veinte, por el que la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad, de la Dirección General de Inspección de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, otorga el visto bueno al proyecto de señalización, adecuaciones viales y semaforización respecto al proyecto de construcción que nos ocupa.
- **Estudio de Memoria de cálculo estructural** de fecha 12-doce de febrero del 2021-dos mil veintiuno, realizado por el Ing Francisco Román Torres Hernández, con número cédula profesional 8543708, manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 12 de febrero del año que transcurre, en el predio que nos ocupa.
- **Estudio de mecánica de suelos**, de fecha 11 de febrero del año 2020-dos mil veinte, realizado por la M. en C. Adda Olivia Alanís Araiza, número cédula profesional 8142653, manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 12-doce de febrero del año en curso.
- **Estudio de mecánica de suelos**, de fecha 06 de enero del año 2020-dos mil veinte, realizado por el Ing. Luis Armando Jiménez Rodríguez, número cédula profesional 1825655, manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha 27-veintisiete de abril del año en curso.
- **Estudio de movilidad**, de fecha 25 de marzo del 2021, realizado por el M.I. Ing. Alonso K. Martínez Garza, número cédula profesional 9324615, manifestando su responsabilidad del estudio presentado.
- **Estudio Hidrológico y alternativas de solución pluvial**, de fecha 22-veintidós de Marzo del 2021, realizado por el Ing. Raúl Conde-Rivera, con cédula profesional 1117527, manifestando su responsabilidad por el estudio citado.



- **Estudio Geológico**, de fecha 12 de febrero del año en curso, realizado por la Ing. Adda Olivia Alanís Araiza, con número de cédula profesional 5797379, manifestando su responsabilidad por el estudio presentado en el predio que nos ocupa.
- Escrito de fecha 6 de agosto del 2020-dos mil veinte, firmado por el Arq. Adrian Mireles Cázares con cédula profesional 7028701, por el cual se manifiesta como **Director Responsable de Obra y Asesor en Diseño Urbano y Arquitectónico**, para la demolición total y de construcción.
- **Secuencia de demolición** total de fecha 23-veintitrés de agosto de 2021-dos mil veintiuno, para el predio que nos ocupa, realizada por Arq. Adrian Mireles Cázares con cédula profesional 7028701.
- **Póliza de seguro de responsabilidad civil**, número RNA 550830800, emitida por AXXA SEGUROS, S.A. DE C.V., amparando la construcción a realizar en el predio ubicado en calle Platón Sánchez No. 1110 Colonia Del Norte de esta Ciudad.

VIII. Obren 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 22 de enero del 2020, respecto al predio identificado con el número de Expediente Catastral (70) 16-064-001, en el cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para las calles González Bocanegra, Carvajal y de la Cueva, Platón Sánchez y Jaime Nuno, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 X 3.00 metros.
- Mediante Oficio número DPTDU/V/248/2021, de fecha 14-catorce de julio del 2021-dos mil veintiuno, se emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial.
- Mediante oficio número DPTDU/E/126/JULIO/2021, de fecha 17 de agosto del 2021-dos mil veintiuno, emitió **Opinión Técnica Estructural**, el cual fue realizado conforme al plano y memoria de cálculo realizada por el Ing. Román Torres Hernández, con número de cédula profesional 8543708, como Asesor en seguridad estructural y mecánicas del suelo realizadas por el Ing. Luis Armando Jiménez Rodríguez, número de cédula profesional 1825655 y por la M. en C., Adda Olivia Alanís Araiza, número cédula profesional 8142653.
- Mediante Oficio número DPTDU/G106/2021, de fecha 09-nueve de agosto del 2021-dos mil veintiuno, se emitió **Opinión Técnico Geológica-Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, los estudios fueron realizados por la M.C. Adda Alanís Araiza (No. cédula 8142653). Estudio geológico por el Ing. Luis Armando Jiménez Rodríguez y M. Adda Alaniz Araiza (Nos. Cédula 1825655 y 8142653 respectivamente)
- Mediante Oficio número DPTDU/H058/2021, de fecha 06-seis de agosto del 2021-dos mil veintiuno, se emitió **Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, al plano y al estudio hidrológico realizado por el Ing. Raúl Conde Rivera (No. Cédula 1117527), en el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.
- **Por parte de la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría:**
Mediante Oficio 02293/2021, dentro del dictamen LTA-000362/2020, de 27 de julio 2021-dos mil veintiuno, emitió Lineamientos Ambientales en **Materia de Ecología**, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA ALMACENES DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el inmueble ubicado en la calle **PLATÓN SÁNCHEZ N° 1110 EN LA COLONIA DEL NORTE DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **(70) 16-064-001**; el cual tiene una superficie de **7,499.69** metros cuadrados, donde existe una construcción de 446.00 metros cuadrados que se autoriza demoler totalmente y posterior a ello, a realizar una **construcción de 9,898.00** metros cuadrados.





SEGUNDO.- El propietario, ocupante o interesado queda condicionado a lo siguiente:

A) En cuanto a la Demolición:

a) Deberá ejecutar la Demolición Parcial considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, al Arquitecto José Adrián Mireles Cazares, con cédula profesional 7028701 y del cual se manifiesta como responsable por escrito de fecha 16 de octubre de 2020, además de considerar lo siguiente:

1. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
2. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
3. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
4. Deberá mantener vigente la póliza de seguros de responsabilidad civil de acuerdo a lo indicado en el artículo 91 equisito número 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 último párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias en general incluida la demolición de bardas, será de 01-UN AÑO e iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, se otorga al solicitante un plazo de **01-UN AÑO** para realizar las obras de construcción (Demolición total) que se autorizan.

B) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 al 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante de esta resolución.

C) 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.

D) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a lo siguiente clasificación: ... Fracción III.- Mayor de 1,000 metros cuadrados de construcción-3 años; Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 9,898.00 metros cuadrados, se otorga un plazo de **03-TRES AÑOS** para realizar las obras de construcción que se autorizan.

E) Además, deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

1. 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).
2. 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
3. de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.



4. 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.
5. 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.
6. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
7. 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 rodamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
8. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
9. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
10. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
11. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
14. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
15. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
16. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1- un 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.
17. 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.
18. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
19. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de



AT



residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.

20. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, 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 e fuentes fijas (NOM-081SEMARNAT-1994) siendo los límites de 68dB(A) de 08:00a 17:00 horas.

21. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.

22. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.

23. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

24. 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, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.

25. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.

26. Deberá implementar un programa de limpieza, donde incluya interior del establecimiento, las banquetas y calles colindantes.

27. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

28. 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.

F) En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. 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 zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).

2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Almacén de Productos Inocuos y Oficinas Administrativas** en el predio en cuestión.

4. 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), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **44-cuarenta y cuatro cajones de Estacionamiento**, (que requiere el proyecto. Con las dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 metros para personas discapacitadas.

6. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **900.99 metros cuadrados de área de Jardín** que presenta el proyecto.

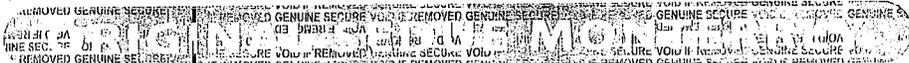
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.

8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

9. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**

10. 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.

11. **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.

12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

G) Deberá respetar lo indicado en la Opinión Técnica Estructural con oficio No. DPT/E/126/JULIO/2021, de fecha 17-dieciséis de Agosto del 2021-dos mil veintiuno, 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 316, 318 y 319 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de 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 del 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 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 del Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

H) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/V/248/2021, de fecha 14-catorce de Julio del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

- 1) El predio presenta un la resolución de un trámite de alineamiento vial, el cual de acuerdo con la solicitud respectiva, corresponde para un predio de 83.80 x 83.80 metros con una superficie de 7,022.44 metros cuadrados. Conforme al mencionado alineamiento vial, el proyecto deberá respetar 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 calle Gonzalez Bocánegra deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Carvajal y de la Cueva deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) Para la calle Platón Sánchez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - d) Para la calle Jaime Nunó deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - e) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.

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

Sin embargo, conforme a lo plasmado en la Escritura Pública Número 53,358, Libro 1,547 y Folio 309311 firmada por el Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Notario Público No. 35, el predio está siendo objeto de una rectificación de medidas, la cual de acuerdo al plano de análisis para Validación cartográfica cuenta con una superficie de 7,499.69 metros cuadrados y dimensiones que no corresponden al polígono original.

Al respecto, el presente dictamen estará condicionado a la validación del mencionado "Plano de Análisis para Validación Cartográfica" por la Dirección Jurídica de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.





Así mismo, se recomienda realizar un nuevo trámite de alineamiento vial una vez que se dé por aprobada la rectificación de medidas del predio a fin de verificar posibles afectaciones viales, ya que el proyecto correspondiente a esta Licencia se desplanta en el polígono sujeto a la rectificación de medidas.

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

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

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

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
- III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo, de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
- IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
- V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante;
- 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.

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) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo deberán tener 3.00 metros de ancho mínimo por carril 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.

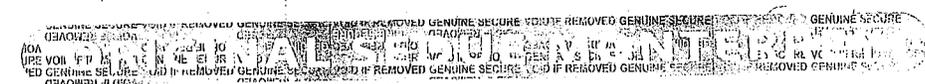
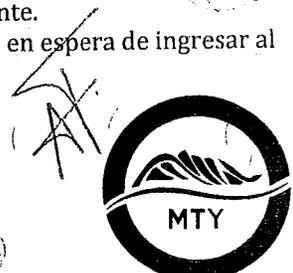
10) Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. En las rampas de acceso al nivel de planta alta, los carriles de circulación deberán tener un ancho mínimo de 3.50 metros.

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

11) Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.50 metros de longitud.

12) De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.

13) Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al



Desarrollo.

14) 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.

15) 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-068/VI/2020, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, de fecha 08 de junio del 2020 y el plano de propuesta vial respectivo, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos antes de entrar en operaciones:

1. Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en el plano de la propuesta vial autorizado.

16) El Desarrollador queda obligado a la reparación y habilitación de las banquetas colindantes.

I) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el No. 2293/2021, dentro del expediente LTA-000362/2020, de fecha 27-veintisiete de Julio del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de demolición total y construcción. -

Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE).

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición y construcción.
3. El horario de las actividades de demolición y construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de la demolición y construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de demolición y construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
7. 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.
8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
9. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20km/h.
10. En caso de que los residuos de demolición y construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
11. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de demolición y construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.



12. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
 13. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
 14. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
 15. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
 16. En caso que se generen lodos producto de la actividad de demolición y construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
 17. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos.
 18. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
 19. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
 20. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición y construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
 21. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
 22. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
 23. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las 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.
 24. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
 25. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición y construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
 26. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
 27. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
 28. 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

29. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
30. Cuenta con ingreso del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado por lo cual una vez obtenido su resolutivo, deberá presentar copia ante esta dependencia.”.
31. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos percederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.
32. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
33. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.
34. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
35. La actividad de carga y descarga deberá ser en el interior del predio y en lugar cerrado.
36. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
37. 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

38. 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.
39. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
40. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
41. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

42. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
43. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
44. 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.
45. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
46. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
47. 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

48. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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



52. 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

- 53. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 54. 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.
- 55. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 56. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 57. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 58. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-145-21 el cual fue resuelto con la reposición de 337-trescientos treinta y siete encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.
- 59. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 09-nueve árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 30-treinta árboles), y debido a que 54 cajones estarán cubiertos, se repusieron 27 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

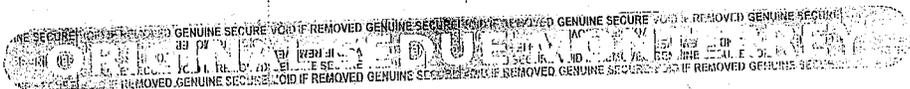
- 60. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
- 61. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

J) En materia de Geología deberá respetar lo señalado en el oficio DPTDU/G106/2021, de fecha 09-nueve de Agosto del 2021-dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

- De acuerdo al Atlas de Riesgo Para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico. Deberá proveer una adecuada supervisión de obra sumado a adecuados procedimientos constructivos con la finalidad de garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la vivienda y su entorno urbano inmediato
- De acuerdo a los planos y a los estudios presentados, se observó que cumplen con los requerimientos necesarios para su revisión, por lo que se deberán seguir todas las recomendaciones emitidas en los estudios con el objetivo de garantizar la seguridad, operacionalidad 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 apege a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 de Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

K) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/H058/2021, de fecha 06-seis de Agosto del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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



17361

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
 - Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
- Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
 - Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

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

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

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

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1era Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico Oficial el 22 de marzo del año 2013, el Predio No se encuentra en una zona de Riesgo Hidrometeorológico.

L) En materia de Protección Civil, deberá respetar y dar cumplimiento con las recomendaciones señaladas por la **Dirección de Protección Civil del Estado**, mediante el **No. DPCE-SAP-J/R-213/2020**, de fecha 07-siete de Julio del 2020-dos mil veinte, emite el análisis de riesgo en materia de protección Civil Estatal otorgando: **MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN**, para la construcción del proyecto de Demolición, con ubicación en la calle Platón Sánchez No. 1110, Colonia Del Norte, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 16-064-001, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición del solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que actúe en consecuencia.

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

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





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

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

SEXTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el 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.

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

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

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

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



AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente, que entregue a una persona que dijo llamarse Gustavo Marcos Marcos en su carácter de apoderado legal siendo las 15:02 horas del día 03 del mes Agosto del año 2021.
EL C. NOTIFICADOR NOMBRE Alexis A. Melendez R. LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA. NOMBRE Gustavo Marcos
FIRMA [Signature] FIRMA [Signature]
No. DE GAFETE 117628 IDENTIFICACIÓN: INE

