



Oficio No.: SEDUE 16675/2021  
Expediente Administrativo L-000382-19

**INSTRUCTIVO**

**C. LIC. DIMITRI NICOLÁS HADJOPULOS COINDREAU**  
**DOMICILIO: CALZADA DEL VALLE NO. 350 L-24**  
**COLONIA DEL VALLE SAN PEDRO GARZA,**  
**NUEVO LEÓN.**  
**PRESENTE. -**

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

---En Monterrey, Nuevo León, a los 07-siete días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno.-----  
--**VISTO.** -Para resolver el expediente administrativo No. L-000382-19, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. Lic. Dimitri Nicolás Hadjopulos Coindreau, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en calle Antiguo Camino a Villa de Santiago s/n cruz con Paseo del Oeste Fraccionamiento Campestre las Diligencias, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 51-279-009** solicitud con la que pretende obtener la autorización de **Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para (26-veintises) Locales Comerciales y de servicios agrupados;** respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de **9,271.93** metros cuadrados. Encontrándose los siguientes:

**ANTECEDENTES**

**UNICO.-** Presenta copia de fusión autorizada por esta secretaria con número de expediente S-083/2018, oficio número 7866/SEDUE/2018 de fecha 14-catorce días del mes de agosto de 2018-dos mil dieciocho, en el cual se realizó la fusión de .01-una porción de los siguientes predios: A) predio identificado con el expediente catastral 51-279-002, con una superficie de 3,074.77 m2; B) ) predio identificado con el expediente catastral 51-279-007, con una superficie de 3,090.94 m2; C) predio identificado con el expediente catastral 51-279-008, con una superficie de 2,398.28 m2; D) predio identificado con el expediente catastral 51-279-009, con una superficie de 707.94 m2; para formar un lote de 9,271.93 metros cuadrados.  
Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

**CONSIDERANDO**

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1, 7, 11, 136 fracción I, 138 fracción c), 148 fracción I, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción II, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 361, 392, 399 fracciones I, II, VI y X, 402 y lo dispuesto por los artículos Segundo y Tercero Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.3.1, 15 fracción II, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 30 al 90, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 27 de Octubre de 2011, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León

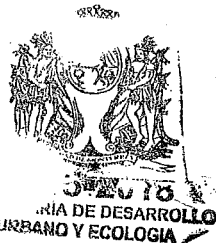


**ORIGINAL SEDUE MONTERREY**



Número 140, con fecha 18 de Noviembre de 2011, 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 HUAJUCO, DISTRITO URBANO EL URO** en una Zona Clasificada como **CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO** donde el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS** se consideran como **CONDICIONADO**. Considerando lo anterior es importante señalar que, de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establecen que "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 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 deberán 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 citados frentes de cada predio. **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, 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 en 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 emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y 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 del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o 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), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".

**III.-** Ahora bien y toda vez que el giro de **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, que en el presente caso nos ocupa, se agrupa en la categoría de **CONDICIONADO**, es necesario señalar que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 y al Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey establece que los usos de suelo condicionados puedan ser autorizados se deberán de cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia, II. Contaminación, III. Impacto Vial y IV. Seguridad.** 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), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente". En este caso en particular son aplicables los requerimientos **II, III y IV**. Toda vez que el lote en comento se encuentra de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 en una zona identificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**. **Requerimiento II.** Este requerimiento se satisface toda vez que La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen bajo número de oficio **0755/2020** dentro del dictamen **LTA-000528/2019** de fecha 09-nueve de marzo del 2020, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir al inicio de actividades. **Requerimiento III.** De acuerdo a la Opinión Técnico Vial con número de oficio **DPTDU/V/025/2020** de fecha 22-veintidos de enero del 2020-dos mil veinte, se considera Factible el proyecto desde el punto de vista vial, además se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo. **Requerimiento IV.** Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León mediante oficio número DPCE-SAP-J/R-516/2019, Folio No. 4368 de fecha 11-once de noviembre del 2019-dos mil diecinueve; emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Seguridad Civil, en el establecimiento que nos ocupa; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.





IV.- De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 11 once de diciembre del 2019, se pudo constar que actualmente el predio esta sin uso, se encuentra baldío aún no se inicia proyecto.

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

- Presenta copia simple de escrito emitido por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, con No. de oficio DPCE-SAP-J/R-516/2019, Folio No. 4368 de fecha 11-once de noviembre del 2019-dos mil diecinueve, mediante el cual informa que **Para el Proyecto de Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Locales Comerciales de Servicios Agrupado (26-veintiseis)** fue revisado las medidas de prevención de Riesgos y de Seguridad, como "acción Preventiva" para la "Gestión de riesgos" en los términos de la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León vigente, y con fundamento en los artículos 33, 34, y 35 y demás relativos del Reglamento de Operaciones del sistema Estatal de Protección Civil en vigor, y conforme al "Análisis de Riesgos" que fuera practicado por la C. Lic. Nancy Berenice González Leal, asesora externa registrada bajo el número DPCE-APF-245/2019 en el predio ubicado en antiguo Camino a Villa de Santiago s/n, fraccionamiento Campestre las Diligencias, Municipio de Monterrey N.L.

- Presenta Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 01 de julio del 2019, en el cual otorgó el Visto Bueno al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto de Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para Locales Comerciales de Servicios Agrupado (26-veintiseis), en el inmueble ubicado en la Avenida Antigua Camino a Villa de Santiago s/n, Fraccionamiento Campestre las Diligencias, en el Municipio de Monterrey N.L., lo anterior de acuerdo al **DPC-AMP-022/2019, STPS-PBN810519GX8-00013, Reporte: IR19-310.**

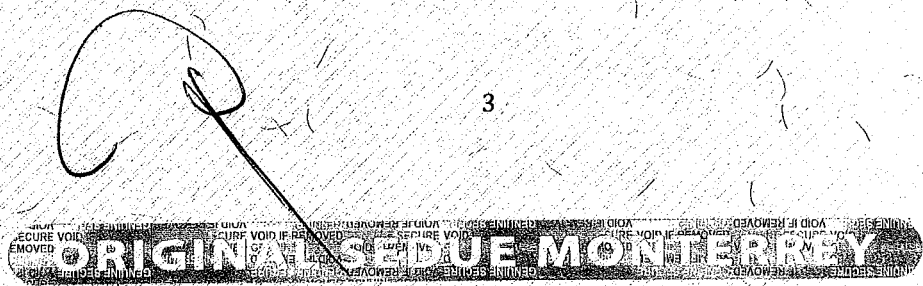
- Presenta póliza de responsabilidad civil por daños a terceros No. KG 41005527 de fecha de emisión 06-seis de julio de 2021, vigencia del 06-seis de julio de 2021 al 06-seis de julio de 2022, otorgada por Chubb Seguros México, S.A.

- Carta Responsiva de fecha 11-once de julio del 2019-dos mil diecinueve en la cual el Arquitecto Alejandro Andere Jiménez, con cedula profesional número 5696684, se manifiesta como responsable de la demolición total y Construcción

VI.- Que el Proyecto de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción Solicitado CUMPLE con los lineamientos urbanísticos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano vigente de acuerdo al siguiente cuadro:

Superficie a Dictaminar: Lineamientos	9,271.93 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	6,953.95	0.41	3,816.13	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.00	27,815.82	1.05	9,827.41	Si cumple
ÁREA LIBRE	0.25	2,317.98	0.59	5,455.80	Si cumple
CAV (Coeficiente de Area Verde)	0.15	1,390.79	0.15	1,423.60	Si cumple
Nº de Niveles (Máximo)	3 niveles o 12 metros		3 niveles		Si cumple
Altura Máxima por Nivel	4.00 metros		*7.41 metros		Si cumple

\*De acuerdo a Oficio N° DPTDU 1199/2020 de fecha 23-veintitres de julio del 2020, Emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano en el cual indica que, de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, es factible autorizar una altura prevista de 7.50 metros lineales.



**VII. En cuanto a los cajones de estacionamiento cumple de la siguiente manera:**

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
Locales comerciales	1 cajón/20.00 m2	3772.17 m2/20-m2= 189-cajones	198- cajones	SI CUMPLE
Almacén	1 cajón/200.00 m2	1887.60 m2/200 m2= 9-cajones		
TOTAL		198- cajones		

**VIII.** Que el proyecto de edificación se pretende realizar en un inmueble con superficie de **9,271.93 metros cuadrados** metros cuadrados, con un área por construir de **9,827.41 metros cuadrados** de construcción y de uso de edificación para el giro solicitado; lo anterior conforme al plano presentado por la solicitante y que forma parte integral de expediente citado al epígrafe de esta resolución.

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

- Alineamiento Vial de fecha 21-veintiuno de junio del 2019-dos mil diecisiete, en el cual establece lo siguiente:
  - a. Para la avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, 15.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
  - b. Para la calle Paseo del Oeste deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - c. En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros.

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

- Mediante Oficio número **DPTDU/V/025/2020**, de fecha 22-veintidos de enero del 2020-dos mil veinte, se emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano del proyecto.

- Mediante oficio número **DPT/E/099/FEBRERO/2020**, de fecha 30-treinta de junio del 2020, se emitió **Opinión Técnica Estructural**, el cual fue realizado conforme al plano y Memoria de Cálculo realizada por el Dr. Ingeniero Joel Martínez Martínez número de cédula 2962222 y Estudio de Mecánica de Suelos realizado por "EEMSSA ESTUDIOS ESPECIALIZADOS DE MECANICA DE SUELOS, S.A. DE C.V." firmada por el Ingeniero Luis Armando Jiménez Rodríguez, número de cédula 1825655, los cuales fueron presentados por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra y asesores en seguridad estructural.

- Mediante oficio número **DPTDU/H 059/2020**, de fecha 21-veintiuno de mayo del 2020-dos mil veinte, emitió **Opinión Técnica Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico elaborado por Ing. Juan de Dios Rodríguez Rodríguez (Cédula profesional N° 6412819)- con fecha junio del 2019-dos mil diecinueve.

- Mediante oficio número **DPTDU/G041/2020**, de fecha 30-treinta de abril del 2020-dos mil veinte, emitió **Opinión Técnica Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos y Diseño de pavimentos elaborados por Estudios Especializados de Mecánica de Suelos, S.A de C.V. elaborado por el Ingeniero Luis Armando Jiménez Rodríguez con número de cédula profesional 1825655.

**X.** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Numero de oficio **0755/2020**, dentro del dictamen LTA-000528/2019, de fecha 09-nueve de marzo del 2020-dos mil veinte, en el cual se indican los **lineamientos ambientales** a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad.

- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió permiso de desmonte Numero **PDE-000666-19**, oficio No. 3268/19-DIEC-SEDUE, de fecha 01-octubre del 2019-dos mil diecinueve.





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

**ACUERDA:**

**PRIMERO.** - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA el Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para (26-veintises) Locales Comerciales y de servicios agrupados**, respecto del inmueble ubicado en calle Antiguo Camino a Villa de Santiago s/n cruz con Paseo del Oeste Fraccionamiento Campestre las Diligencias, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 51-279-009**, el cual tiene una superficie de **9,271.93 metros cuadrados** y una área de construcción de **9,827.41 metros cuadrados**, lo cual se autoriza en los términos de la presente licencia.

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

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

**B.** La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.

**C.** Una copia de los planos aprobados de la Licencia de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (obra nueva) para **26-veintises Locales Comerciales de Servicios Agrupados** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.

**D.** De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al ingreso de la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** contado a partir de la notificación del acuerdo, para que lleve a cabo las obras de construcción autorizadas.

**E.** Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (**Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.**).

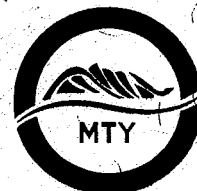
**F.** Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

a. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

b. 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 (Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de la obra (Obra Terminada).

c. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

d. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



León.

- e. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
- f. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- g. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
- h. 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.
- i. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- j. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
- k. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
- l. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- m. 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.
- n. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización
- o. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- p. 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.
- q. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

G) En cuanto al Uso de la **Edificación** queda condicionado a lo siguiente:

- a) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para la Licencia de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para 26-veintiseis Locales Comerciales de Servicios Agrupados.
- c) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **NO DEBERÁ CAMBIAR EL GIRO NI SU ÁREA DE CONSTRUCCIÓN AQUÍ SEÑALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
- d) Deberá de respetar y mantener en funcionamiento los 198-ciento noventa y ocho cajones de estacionamiento con dimensiones



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*



de 2.70 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes como mínimo y el proyecto presenta 012 doce cajones.

- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
- g) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- h) Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- l) Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
- m) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- n) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- o) Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.

**H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E 099/FEBRERO/2020, de fecha 30-treinta de junio del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memoria de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente: /**

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I,II Y III, 17,20,22,42,49 Y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. Es responsabilidad del propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículo 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.



14974

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**



**I) Deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/V/025/2019, de fecha 22-veintidos de enero del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

a) Para la avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, 15.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

b) Para la calle Paseo del Oeste deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros.

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

2) El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones, en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

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

3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020.

4) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

5) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

6) 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.

7) 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.

8) 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.

9) 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.

10) 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.





11) Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán tener 3.00 metros de ancho 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.

12) Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

13) Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento vial indicado. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

14) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, en los pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.

15) Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

16) El desarrollo deberá recibir a sus proveedores en horarios fuera de servicio del restaurante. Se deberá evitar la obstrucción de las calles colindantes, por lo que los vehículos de suministros deberán realizar su descarga dentro del área de estacionamiento o del andén. El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.

17) Con respecto al área marcada como "PAD" la cual cuanta con un andén de almacenamiento vehicular, de acuerdo al análisis de colas realizado en el estudio de impacto vial, se deberá tener libre un área de al menos 5 vehículos para la fila vehicular. Por lo anterior, el desarrollador queda obligado a contar con el personal necesario para que los vehículos realizan el recorrido completo a lo largo del andén antes de ser atendidos, de modo que se albergue dentro del mismo al menos los 5 vehículos mencionados.

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 estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

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, cuando así sea requerido.

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

22) Deberá realizar los trámites respectivos para el tránsito de vehículos de carga y equipos de construcción ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad antes de iniciar construcción alguna.

**J) Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 059/2020 de fecha 21-veintiuno de mayo 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:**

La presente revisión se sustenta técnicamente en el estudio hidrológico e hidráulico realizado por el Ing. Juan de Dios Rodríguez Rodríguez (Cédula 6412819) con fecha de junio del 2019, posteriormente esta misma información fue enviada a la Secretaría de Desarrollo Sustentable en donde se recibió como respuesta en el Oficio No. 079/SDU/2020 lo siguiente:



14975

"Que una vez que se revisó el estudio "hidrológico e hidráulico" elaborado por IJ Asesoría, Estudios e Ingenierías para la Urbanización y Construcción, firmado por el Ing. Juan de Dios Rodríguez Rodríguez con cedula profesional N°. 6412819; se le informa que el estudio antes señalado, le hace falta la siguiente información:

- Definir las cuencas externas
- Justificar técnicamente que no afecta el Atlas de Riesgo al predio
- Medidas de Mitigación

Una vez que esta información sea subsanada, el municipio la deberá enviar a esta Secretaría para poder estar en posibilidad de ingresar a la siguiente sesión del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado.

En caso de que el municipio o el promovente opinen que el estudio o los puntos/antes señalados no son necesarios para la dictaminación del proyecto solicitado, se deberá presentar la justificación técnica y/o jurídica de su dicho." Posteriormente en fecha de marzo 2020 se presentó un escrito por parte del asesor en materia hidrológica (Ing. Juan de Dios Rodríguez Rodríguez con Cédula profesional No. 6412819) en donde se menciona lo siguiente: "Se comenta que, para la zona de guarda de corrientes menores, en el estudio respectivo, se hizo la definición y análisis de la cuenca externa, el cual se resalta en el capítulo 4 Analisis hidrológico. En este capítulo se determinaron los caudales esperados en esta cuenca, asociados a periodos de retorno de 25, 50 y 100 años. Posteriormente, en el capítulo 5 Proyecto hidráulico, se hicieron 2 propuestas de conducción, ambas con capacidad para conducir caudales mayores a los asociados a un periodo de retorno de 100 años. De estas 2 propuestas, el cliente tomó la decisión de colocar la segunda, correspondiente a un canal de 2 cajones rectangulares de 2 metros de base y 1.5 metros de alto, cada uno. Adicionalmente, de acuerdo con el atlas de riesgo, el escurrimiento que se encuentra en el predio es del orden 1 y, por lo tanto, con el encauzamiento propuesto, se cumple con la garantía del flujo seguro del agua, ya que se respeta la entrada, la salida y la capacidad hidráulica del escurrimiento, logrando el impacto pluvial cero. Para el caso del peligro de encharcamiento, es de resaltar que de acuerdo con la topografía levanta en la zona (plano "levantamiento El Uro 9-9-19 -Numeros.dwg" hecho por Topografía Avance de Obra S.A. de C.V.), el nivel que se presenta en el cruce de las calles Paseo del Oeste y Herradura es de 599.04 y en la zona que se resalta que pudiera presentarse un encharcamiento en el predio, existe un nivel de 601.5, dando una diferencia de 2.46 metros. Así mismo, es importante mencionar que, en esta zona, la cual es el límite de propiedad colindante con un predio en el que existen casas habitación, existe una barda de más de 2 metros alto. Por lo que se puede concluir en este punto del predio, no se puede llegar a presentar un encharcamiento, ya que la lámina de agua no se podría presentar tal y como se observa en el Atlas de Riesgo. Por tanto, se concluye que en el estudio "Hidrológico e Hidráulico" realizado para el predio en cuestión, se llevó a cabo la definición de la cuenca externa al predio. De igual forma, en el mismo estudio, además de lo descrito anteriormente, se justifica técnicamente que no se ve afectado por el Atlas de Riesgo, ya que con la medida de mitigación propuesta como lo es la canalización del escurrimiento, se logra el impacto pluvial cero; además, no presentan riesgos de encharcamiento." Por lo anterior, me permito emitir la revisión hidrológica correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **Factible** que aun y que se encuentra en zona de riesgo hidrológico Muy Alto de encharcamiento, (esto de acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa) deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de las obras así como su entorno urbano inmediato aunado a proveer adecuados procedimientos constructivos y adecuada supervisión de obra además de seguir las recomendaciones presentes en los estudios de ingeniería presentados. Se reitera la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como, por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. 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. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir 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 en el Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley estatal vigente. De acuerdo al punto en el cual indica que se encuentra zona de riesgo hidrológico Muy Alto de encharcamiento, (esto de acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa) se anexa oficio No. 079/SDU/2020, N.A.IIBB1616111380 de fecha 10 de marzo de 2020, otorgado por la SubSecretaría de Desarrollo Sustentable





del Estado de Nuevo León en el cual indica que de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, revisando la información allegada del predio antes citado, se pudo verificar que el predio presenta RIESGO HIDROMETEOROLÓGICO ya que presenta una Zona de Guarda en Corrientes Menores que cruza el predio de sur a norte así como peligro de Encharcamiento Muy Alto en un 10% aproximadamente en el lado sur poniente. Geológicamente no presenta afectación de acuerdo con el Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León.

**K) Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G041/2020, de fecha 30-treinta de abril del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:**

**1. Estudio Geológico:**

Estudio realizado por el Ing. José de Jesús Araiza Álvarez con No. de Cédula Profesional: 4803993, en donde se encontró lo siguiente:

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

**2. Estudio de Mecánica de Suelos:**

Estudio realizado por el Ing. Luis Armando Jiménez Rodríguez con No. de Cédula Profesional: 1825655, en donde se encontró lo siguiente:

- Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 6 sondeos hasta una profundidad de 8.0m., se determinaron las propiedades del suelo. Se recomienda utilizar zapatas aisladas desplantadas a las profundidades indicadas en este reporte. Se podrán diseñar con capacidad de carga admisible del suelo de 1.00 hasta 4.70 Kg/cm<sup>2</sup>. Otra opción de cimentación es a base de pilas coladas en el lugar, mismas que deberán estar desplantadas en el estrato de lutita café verdoso, se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 81.50 hasta 304 ton/pila.

Conclusiones

**Geológico-Geotécnico:**

- De acuerdo al Atlas de Riesgo Para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico. Deberá proveer una adecuada supervisión de obra aunado a adecuados procedimientos constructivos con la finalidad de garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la vivienda y su entorno urbano inmediato.
- De acuerdo a los planos y los estudios presentados, se observa que cumplen con los requerimientos necesarios para su revisión, por lo que deberá seguir lo mencionado en el estudio presentado con el objetivo de garantizar la seguridad, 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 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.

**L) Deberá de respetar lo indicado en el N° de oficio 0755/2020 dentro del Dictamen LTA-000528/2019, de fecha 09-nueve de marzo del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaria y que en lo siguiente se transcribe:**

**Durante la etapa de construcción.**

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

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

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

**3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.**

**4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.**

**5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán**



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
44976

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
MONTERREY

colocarse en-colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.

6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
9. El almacenamiento de material a granel en la obra de construcción deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos.
10. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar un sistema cerrado y controlado de desalojo de escombros que evite la dispersión de polvos y partículas, así como la caída de materiales o residuos.
11. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
12. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a 30 km/h. Lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular evitando la formación de charcos.
13. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
14. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
15. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
16. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
17. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
18. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
19. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
20. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
21. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal





efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

**Durante la etapa de operación. -**

**Generales**

22. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azóteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 del NAE).

23. Cuenta con ingreso del Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado por lo que una vez obtenido su resolutivo, deberá presentar copia ante esta dependencia.

24. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.1, 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.

25. En caso de que las áreas comerciales pretender utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.

26. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

27. 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**

28. 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.

29. 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 fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).

30. 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.

31. 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**

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

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

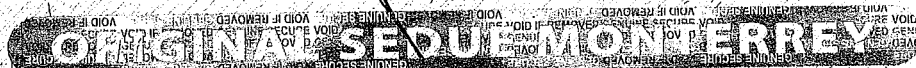
34. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

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

36. 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**

37. En caso de que los locales 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 anticontaminante. Este sistema deberá contar



con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes

38. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

39. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

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

41. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

42. 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**

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

44. 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.

45. 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.

46. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

47. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

48. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-666-19 el cual fue resuelto con la reposición de 160- ciento sesenta encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.

49. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 14- catorce árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 99-noventa y nueve árboles), y debido a que 80 cajones estarán cubierto, se repusieron los 40 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### **Imagen Urbana**

50. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

51. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**TERCERO:** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

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

**QUINTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperebrir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al





autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**SEXTO:** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado

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

**OCTAVO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente, - Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio) de Monterrey Nuevo León.

Handwritten initials 'AX' in the right margin.

Large handwritten scribble on the left side of the page.

Handwritten signature of Arq. Virginia Castillo Gonzalez.



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

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Iveth Nataly Granados Puente siendo las 12:12 horas del día 16 del mes de Julio del 2021.

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

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE Iveth Nataly Granados Puente  
FIRMA [Signature]



