GOBIERNO DE
MONTERREY

SECRETARÍA DE
DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

Oficio No.: SEDUE -14736/2020
Expediente Administrativo L-00020-20

INSTRUCTIVO

C. REPRESENTANTE LEGAL DE
TOTUS INMOBILIARIA, S.A. de C.V
CON DOMICILIO: VÍA LOS ÁLAMOS NO. 117-A,
COLONIA LAS JARAS, MONTERREY N.L.
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, siendo el día 11-once del mes de septiembre del año 2020-dos mil veinte. ----------
----**VISTO**. –Para resolver el expediente administrativo No. L-00020-20 formado con motivo de la solicitud presentada por el C. Luis Alberto Molano Cruz en su carácter de Representante Legal de la sociedad denominada TOTUS INMOBILIARIA, S.A. de C.V; quien se ostentó como propietaria del inmueble ubicado en la Avenida Chapultepec No. 1201, Colonia Buenos Aires de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70)15-413-028; solicitud con la que pretende obtener la autorización de Uso de Suelo, de Construcción y Uso de Edificación para **15-quince Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Multifamiliar con 50-cincuenta Unidades Tipo Departamento, 15-quince Oficinas Administrativas y 5-cinco Almacén de Productos Inocuos**; respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 4,217.87 metros cuadrados, y un área de 20,066.525 metros cuadrados de construcción y de uso de edificación para el giro solicitado; Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

C O N S I D E R A N D O

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 b), 148 fracción II, 198, 202 fracciones V y X , 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I a XIV,311, 312, 313, 314, 315, 316, 323, 325, 326, 327, 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, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 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 fracciones I, 20, 26 fracción I, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 94, 95, 96, 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 del Municipio de Monterrey.

II.- Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo 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 encuentran en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA** en una Zona Clasificada como **(CMI) - CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO,** en donde el uso solicitado para **1.1.2 Multifamiliar 2 o Más Viviendas Por Lote, 2.3.1 Locales**

7433

ORIGINAL SEDUE MONTERREY

Comerciales y Servicios Agrupados, (los puntos 2.1 Tienda de Productos Básicos, 2.2 Tienda de Especialidades, 2.3.4 Tienda de Conveniencia, 3.1 Servicios Personales (excepto los numerales 3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza, 3.1.4 Alquiler de vehículos, 3.1.12 Reparación de calzado), 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.9 Administración Privada, 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de Educación a distancia), **3.9.4 Oficinas Administrativas** son considerados como **PERMITIDOS** y para **3.20.5 Almacenamiento Productos Inocuos** se considera como **CONDICIONADO, debiendo cumplir con los requerimientos establecidos en el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, lo cual se realiza de la siguiente manera:**

Atento a que el uso solicitado de **Almacenamiento de Productos Inocuos** es considerado condicionado y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como **CMI – Corredor de Mediano Impacto**, por lo tanto, le serán aplicables los Requerimientos II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaria, emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio **No. 2011/2020,** dentro del expediente **LTA-000114/2020,** de fecha 21-veintiuno de Agosto del 2020-dos mil veinte. **Requerimiento III.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio **DPTDU/V/308/2020,** de fecha 22-veintidos de Julio del 2020-dos mil veinte, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV.:** Cumple con este requerimiento ya que anexa Estudio Técnico realizado por La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, de fecha 05-cinco de Abril del 2019-dos mil diecinueve, **No. DPCE-SAP-J/R-079/2019**, con el fin de detectar, adecuar y corregir áreas de riesgo en el proyecto de Construcción y mediante el cual señala las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que deberá implementar durante la etapa de construcción de acuerdo a Protección Civil del Estado de Nuevo León

III.- Que el Asunto puesto a consideración CUMPLE con los lineamientos urbanísticos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano vigente en lo referente al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Área Libre ; altura máxima permitida de 10-diez niveles y Área Verde; mientras que en lo que respecta a la demanda de cajones de estacionamiento el proyecto presentado Cumple, ya que requiere de 237-doscientos treinta y siete cajones de estacionamiento y en el proyecto se incluyen 250-doscientos cincuenta cajones de estacionamiento en el interior del predio.

IV.- Que el proyecto de construcción se pretende realizar en un inmueble con superficie de 4,217.87 metros cuadrados, para un edificio de 4 sótanos, 9 niveles y azotea, con una construcción total de 20,066.525 metros cuadrados y su uso de edificación para el giro solicitado **de Locales Comerciales, Multifamiliar, Oficinas Administrativas y Almacén de Productos Inocuos, con 252 cajones de estacionamiento**; lo anterior conforme al plano presentado por la solicitante y que forma parte integral de expediente citado al epígrafe de esta resolución.

V.- El interesado acompaña los siguientes dictámenes externos, factibilidades y anexos:

- En cuanto a materia de Protección Civil, deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la **Dirección de Protección Civil del Estado,** mediante el **No. DPCE-SAP-J/R-079/2019,** de fecha 05-cinco de Abril del 2019-dos mil diecinueve, 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, 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.

- El solicitante acompaña Plano y Oficio **No. DIVYM/SA070/VII/2020,** de fecha 20-veinte de Julio del 2020-dos mil veinte, por medio del cual la Dirección de Ingeniería Vial y Movilidad, de la Dirección General de Inspección de la

Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, otorgó el Visto Bueno, al proyecto de señalización, adecuaciones viales y Semaforización, condicionando a cumplir con los requisitos, 1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total del señalamiento y dispositivos para el control de tránsito especificados en el plano autorizado, 2. El solicitante se compromete a llevar a cabo las adecuaciones de acuerdo a los planos autorizados, 3. El solicitante se compromete a la instalación total del sistema de semaforización con estructuras nuevas de semáforo tipo PS-1 sencillas, incluyendo todo lo necesario para su correcta instalación y funcionamiento, mismo que deberá estar operando en su totalidad al termino del proyecto.

- Oficio número **DIE-310/2018,** de fecha 07-siete de Agosto del 2019-dos mil dieciocho, emitido por el C. Ing. Genaro Ramos Carbajal, Jefe del Departamento de Planeación, de la Comisión Federal de Electricidad, en base a la revisión y aprobación para el servicio de suministro de energía eléctrica, para el proyecto a desarrollar sobre la Avenida Chapultepec No. 1201, Colonia Buenos Aires, identificado bajo el número de expediente catastral (70)15-413-029, en el Municipio de Monterrey, N.L.

- Oficio número **SADM-DG/GF-0311-18, Siebel: 1-10652502,** de fecha 03-tres de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, emitidos por el Director General de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., mediante el cual otorga a la factibilidad para los servicios de agua potable y drenaje sanitario para el predio en el que se pretende realizar un desarrollo de tipo mixto, ubicado sobre la Avenida Chapultepec No. 1201, Colonia Buenos Aires, identificado bajo el número de expediente catastral (70)15-413-028, en el Municipio de Monterrey, N.L.

- El interesado acompaña escrito de fecha 22-veintidos de Enero del 2020-dos mil veinte, firmado por el Arq. Oscar Ballesteros Garza, con número de Cédula Profesional 7525856, en donde se manifiesta como Director Responsable de Obra de la construcción ubicada en la Avenida Chapultepec No. 1201, Colonia Buenos Aires, identificado bajo el número de expediente catastral (70)15-413-029.

- El interesado acompaña Póliza número KG 39010763, con vigencia desde el día 16-dieciseis de Diciembre del 2019-dos mil diecinueve, hasta el 16-dieciseis de Diciembre del 2020-dos mil veinte, la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Contra terceros, contemplada en las disposiciones legales invocadas, amparando la construcción ubicada en la Avenida Chapultepec No. 1201, Colonia Buenos Aires, identificado bajo el número de expediente catastral (70)15-413-029.

VI.- Que dentro del expediente formado con motivo del presente asunto obran los siguientes **DICTAMENES INTERNOS.**

La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, emitió Alineamientos Vial en fecha 23-veintitres de Octubre del 2019-dos mil diecinueve, respecto al predio ubicado en la Avenida Chapultepec No. 1201, Colonia Buenos Aires, identificado bajo el número de expediente catastral (70)15-413-028, 025 y 060, en la cual señala que en los estudios de vialidad se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para la Avenida Chapultepec deberá respetar un ancho total de 28.00 metros, 14.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio y para la calle Mariano Azueta, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

1. Mediante oficio **No. 2011/2020,** dentro del expediente **LTA-000114/2020,** de fecha 21-veintiuno de Agosto del 2020-dos mil veinte, la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaria emitió Lineamientos Ambientales en **Materia de Ecología**, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad.

2. Dictamen Técnico Estructural Mediante oficio número **DPT/E/101/FEBRERO/2020,** de fecha 10-diez de Agosto del 2020-dos mil veinte; realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta

Secretaría, el cual fue realizado conforme a plano y Memoria de Calculo realizada por el Ing. Benjamín Duran Terán, con número de Cédula Profesional 1298365, como Asesor en seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizada por el Ing. Augusto Montemayor Ahuja, con número de Cédula Profesional 3670522, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto.

3. dictamen técnico en **Materia de Vialidad** Mediante oficio número **DPTDU/V/308/2020,** de fecha 22-veintidos de Julio del 2020-dos mil veinte, 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, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.

4. **Opinión Técnico Geológica-Geotécnica** Mediante oficio número **DPTDU/G 078/2020**, de fecha 01-primero de Julio del 2020-dos mil veinte, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El estudio fue realizado por el Ing. Juan Carlos Martínez Vásquez (No. Cédula 8684158), el cual se manifiesta responsable.

5.- Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica mediante oficio número **DPTDU/H 096/2020**, de fecha 08-ocho de Julio del 2020-dos mil veinte, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio Hidrológico realizado por el Ing. Álvaro Lorenzo Vita Garza (No. Cédula 1942570), el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas

Que en virtud de lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

A C U E R D A:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en la presente resolución se **AUTORIZA** el Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para **15-quince Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Multifamiliar con 50-cincuenta Unidades Tipo Departamento, 15-quince Oficinas Administrativas y 5-cinco Almacén de Productos Inocuos**; respecto del inmueble ubicado en la Avenida Chapultepec No. 1201, Colonia Buenos Aires de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70)15-413-028 el cual tiene una superficie de 4,217.87 metros cuadrados, y un área de 20,066.525 metros cuadrados de construcción y de uso de edificación para el giro solicitado, 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 este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 7 al 7 de 7), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

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. Así mismo una copia de los planos aprobados deberá permanecer en la obra y estará a disposición de la autoridad competente de conformidad con lo señalado por el Articulo 33 del Reglamento para la Construcción.

C) 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 la siguiente

clasificación: Fracción III.- Mayor de 1,000 metros cuadrados de construcción – 3 años; Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 20,066.525 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.

D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

1. 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.

2. El horario de la 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**.

3. 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.

4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.

5. 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.

6. 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.

7. 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 la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la 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 respetivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción IV 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.

8. 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.

9. 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.

10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

11. 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, 1181 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 12, 13, 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.

ORIGINAL SEDUE MONTERREY

14. 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.
15. 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.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. 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 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.
18. 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 en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
19. 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.
20. 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.
21. Deberá de colocar mamparas o tapiales 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.
22. 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.
23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
25. 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.
26. 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.

E) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, 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 obra (Obra Terminada).

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 **(15) Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Multifamiliar (50 Unidades Tipo Departamento), (15) Oficinas Administrativas y (05) Almacén de Productos Inocuos** 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 **237-doscientos treinta y siete cajones de Estacionamiento**, que requiere el proyecto.
6. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **632.68 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere 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 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.**
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 DPT/E/101/FEBRERO/2020, de fecha 10-diez de Agosto del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, 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 del Municipio de Monterrey.

ORIGINAL SEDUE MONTERREY

MTY

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 contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

H) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/V/308/2020, de fecha 22-veintidos de Julio del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1. El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
a) Para la avenida Chapultepec deberá respetar un ancho total de 28.00 metros, 14.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
b) Para la calle Mariano Azueta deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
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 Chapultepec, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. 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 esta vialidad, 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 de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

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

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. Los cajones de estacionamiento del multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.

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 y al estacionamiento 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. El acceso vehicular (entrada y salida) al desarrollo deberán tener 6.00 metros de ancho mínimo por ser de doble sentido de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

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. Por lo anterior el proyecto deberá corregir la rampa vehicular de salida de modo que la superficie en la zona de afectación vial sea funcionalmente transitable por peatones.

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

15. Se deberá señalizar 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.

16. 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.

17. Con respecto a la bodega de productos inocuos queda condicionado a las siguientes obligaciones:

a) 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.

b) 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.

18. El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

19. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Al respecto y conforme a lo indicado en el Oficio DIVYM/SA-070/V/2020, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, de fecha 20 de Julio del 2020, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos antes de entrar en operaciones:

- Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en al plano de la propuesta vial autorizado.
- Construcción de las adecuaciones viales especificadas en al plano de la propuesta vial autorizado.

- Suministro e instalación total del sistema de semaforización en el crucero de la avenida Chapultepec con 3ª Zona, con estructuras nuevas de semáforo tipo PS-1 sencillas, incluyendo todo lo necesario para su correcta instalación y funcionamiento mismo que deberá estar operando en su totalidad al término del proyecto.

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.

I) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el No. 2011/2020, dentro del expediente LTA-000114/2020, de fecha 21-veintiuno de Agosto del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de 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. En caso de que la obra sea grande (ver Tabla 1 del numeral 6.1 del NAE), deberá contar con un residente de obra y/o responsable ambiental que vigile permanentemente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión de polvos en la obra de construcción (numeral 6.1 del NAE).
3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
4. 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.
5. 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, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
6. Los generadores de residuos de 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.
7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la 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.
8. 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.
9. Las obras de construcción que correspondan a la clasificación grande (ver Tabla 4 del NAE) deberá contar con un monitoreo de partículas a fin de evitar que las emisiones superen el valor límite permisible establecido en la NAE.
10. 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).
11. 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.
12. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m^3 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.

13. 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 sujetada para evitar espacios por donde pueda escapar el material.

14. 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).

15. 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.

16. 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).

17. 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).

18. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.

19. 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.

20. 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.

21. 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.

22. 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.

23. La aplicación y mantenimiento de al menos 15 cm de grava o residuos de la construcción potencialmente reciclables en las áreas viales (numeral 7.1, inciso b del NAE).

24. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.

25. 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.

26. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.

27. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de

las instalaciones adecua das para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).

28. 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.

29. 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.

30. 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 (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.

31. 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.

32. Deberá de colocar mamparas o tapiales 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 construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

33. 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

34. 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 de la Norma Ambiental Estatal NAE-EM-SDS-002-2019. NAE).

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

36. 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 perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.

37. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.

38. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.

39. 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.

40. La actividad de carga y descarga deberá ser en el interior del predio y en lugar cerrado.

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

42. 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

43. 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.

44. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas, de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para multifamiliar), para fuentes fijas siendo los límites de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para oficinas, locales comerciales y bodegas).

45. 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.

46. 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

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

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

49. 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.

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

51. 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

52. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Reforestación Contaminación del Agua

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

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

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

56. 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

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

58. 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.

59. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

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

J) En materia de Geología deberá respetar lo señalado en el oficio DPTDU/G 078/2020, de fecha 01-primero de Julio del 2020-dos mil veinte, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, 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 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 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 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.

K) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/H 096/2020, de fecha 08-ocho de Julio 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:

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.

El predio no se encuentra en una zona de riesgo hidrológico, sin embargo, si colinda con escurrimientos denominados Zonas de Guarda en Corrientes Menores, esto de acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1º Etapa.

L) <u>En lo que respecta a Vo. Bo. Protección Civil del Estado. -</u>

Deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la **Dirección de Protección Civil del Estado,** mediante el **No. DPCE-SAP-J/R-079/2019,** de fecha 05-cinco de Abril del 2019-dos mil diecinueve, emite el análisis de riesgo en materia de protección Civil Estatal

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: <u>La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente</u>. 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 apercibir a los interesados en términos del artículo 385 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente. - Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.----------

LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse_____ _____ siendo las _____ horas del día ____ del mes de _____ del 2020.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE_____
FIRMA_____
NO. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE _____
FIRMA _____

7440

ORIGINAL SEDUE MONTERREY

MTY

GOBIERNO DE **MONTERREY**

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.

DELEGACION SUR - DISTRITO URBANO GARZA SADA

No. De Oficio: SEDUE 14736/2020

No. De Expediente: L - 000020-20

PROPIETARIO DEL INMUEBLE

Nombre: TOTUS INMOBILIARIA, S.A. de C.V.

Domicilio: VÍA LOS ÁLAMOS NO. 117-A, COLONIA LAS JARAS, MONTERREY N.L. **Teléfono:** 81-82-80-74-38

TITULAR DE LA LICENCIA

Nombre: TOTUS INMOBILIARIA, S.A. de C.V.

Domicilio: VÍA LOS ÁLAMOS NO. 117-A, COLONIA LAS JARAS, MONTERREY N.L. **Teléfono:** 81-82-80-74-38

DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA

Nombre: ARQ. OSCAR BALLESTEROS GARZA **Teléfono:** 81-82-80-74-38

Domicilio: VIA LOS ALAMOS No. 117-A, COLONIA LAS JARAS, MONTERREY, NUEVO LEON. **Ced. Prof:** 7525856

De conformidad con lo dispuesto por los Artículos 317,318,319,320,331 y 332 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Capitulo Tercero de los Directores Responsables de Obra; Artículos 8,9,10,11,12 Fraccion I a la VI, 13 Fracción I a la IX, 14 Fracción I a la VIII, y 15 Fracción I a la IV del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

DESCRIPCION DE LA AUTORIZACION

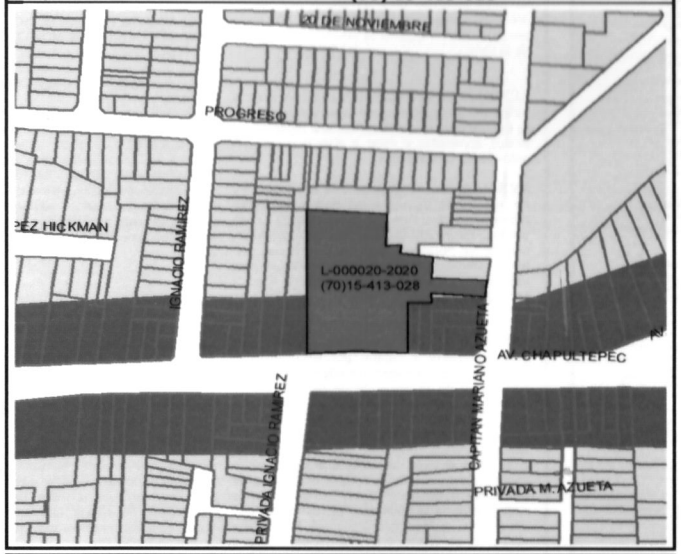
Giro y/o Uso: **(15) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, MULTIFAMILIAR (50 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO), (15) OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y (05) ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS.**

SUPERFICIE DEL PREDIO: **4,217.87 M2**

Datos de Construcción:	**OBRA NUEVA**
POR CONSTRUIR:	**20.066,525** m2
TOTAL:	**20.066,525** m2

UBICACIÓN DEL PREDIO

Ubicación: AVENIDA CHAPULTEPEC
Numero Oficial 1201
Colonia COLONIA BUENOS AIRES
Exp.Catastral: **(70) 15-413-028**



AUTORIZACIÓN

La licencia de construcción, según el Art. 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, tendrá una vigencia de **03-TRES AÑOS** a partir de su fecha de notificación

Monterrey, N.L. a: 11 DE SEPTIEMBRE DE 2020

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS

AGG/EAM

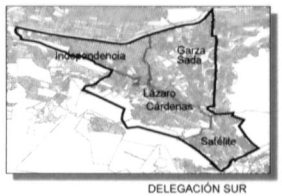
LA PRESENTE LICENCIA ES PARTE INTEGRANTE DEL ACUERDO EMITIDO POR ESTA DEPENDENCIA, Y LA CUAL NO TENDRA VALIDEZ SIN LAS FIRMAS Y SELLOS CORRESPONDIENTES.

SIENDO LAS _____ HORAS DEL DIA _____ DEL MES DE _____ DE _____

EL C. NOTIFICADOR: NOMBRE _____ No. GAFETE _____ FIRMA _____

EL C. NOTIFICADO: NOMBRE _____ FIRMA _____

DELEGACIÓN Y DISTRITO



DELEGACIÓN SUR

NUMERO DE PERMISO

00 1313

El horario de actividades debera ser de Lunes a Viernes de 8:00 a 17:00 horas y Sabados de 8:00 a 14:00 horas

USO EXCLUSIVO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ESTA LICENCIA DEBERÁ MANTENERSE SIEMPRE EN LA OBRA Y/O ESTABLECIMIENTO

presente Licencia de Construcción no otorga el permiso de Ocupación en la vía pública (materiales y/o escombro), por lo que en caso de ser necesario deberá solicitar el permiso correspondiente ante esta Dependencia.

GOBIERNO DE
MONTERREY

No. de Oficio: SEDUE 14736/2020
ASUNTO: **Expediente Administrativo L-000020-20**

AL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD ANONIMA DENOMINADA "TOTUS INMOBILIARIA, S.A. DE C.V."
CON DOMICILIO EN LA VÍA LOS ÁLAMOS NO. 117-A,
COLONIA LAS JARAS, MONTERREY, NUEVO LEON.

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 11 días del mes de septiembre del año 2020-dos mil veinte.
VISTO. - El expediente administrativo No. **L-000020-20,** formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 27-veintisiete días del mes de Enero del año 2020-dos mil veinte, por el **C. LUIS ALBERTO MOLANO CRUZ,** en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"TOTUS INMOBILIARIA, S.A. DE C.V."** en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la **AVENIDA CHAPULTEPEC S/N, COLONIA BUENOS AIRES,** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 15-413-028**; al efecto esta Autoridad con fundamento en lo establecido por los artículos 149, 150 y 151 del Reglamento para las Construcciones en el municipio de Monterrey Publicado en el Periódico Oficial del Estado No.82 de fecha 21 de Junio del 2010, determina para los efectos legales a que haya lugar, en este acto se le asignara el número oficial **1201-MIL DOSCIENTOS UNO,** por la Avenida Chapultepec, Notifíquese previo el pago de los derechos municipales correspondientes, que señala la ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, de acuerdo a lo establecido en sus artículos 52 bis Fracción VIII y 55 que corresponden respectivamente a 3.5 y 1.24 cuotas de salario mínimo vigente en la Entidad, ahora UMA'S (Unidad de medida y actualización). Así lo acuerda y firman los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ del _____.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE_____
FIRMA_____
NO. DE GAFETE_____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE _____
FIRMA _____

CONTROL URBANO

001313

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

USO DE EDIFICACIÓN

_____ m2 AREA POR AUTORIZAR 20,066.525 m2

R _____ m2 AREA DE CAMBIO DE USO _____ m2

_____ m2 AREA EST. TECHADO 8,830.62 m2

_____ m2

NORMATIVIDAD VIGENTE

LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 15 OFICINAS, 50
ARTAMENTOS Y 5 BODEGAS DE PRODUCTOS INOCUOS

☒ PERMITIDO ☐ CONDICIONADO

	NORMA		PROYECTO	
	COEF.	M2	COEF.	M2
UPACIÓN	0.75	3,163.40	0.58	2,454.54
LIZACIÓN	3.5	14,762.54	2.67	11,289.47
	0.25	1,054.46	0.42	1,763.33
	0.15	632.68	0.15	632.69
ONAMIENTO	LOCALES 1c/20M2 (1161.43M2)= 58.07 CAJONES = 58 CAJONES OFICINAS 1c/30M2 (1494.69M2)= 49.82 CAJONES = 50 CAJONES BODEGAS 1c/200M2 (2705.85M2) + 1c/UNIDAD DE BODEGA = 1354 CAJONES = 14 CAJONES + 5 CAJONES DEPTOS 2.3c/VIVIENDA (50 Viv)= 115 CAJONES DEPARTADOS 1c/25 CAJONES (254) = 10 CAJONES (386-25) TOTAL=252 CAJONES		252 CAJONES	

IENDA POR HECTAREA 120 VIV/HA

SELLO Y FIRMA DE AUTORIZACION DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2019 - 2021

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

No. de Oficio _____

No. de Expediente _____

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología **AUTORIZA** la Licencia de Uso de Edificación y Construcción en la forma y términos que se describen en el acuerdo con el número de Oficio _____.

Monterrey, Nuevo León, a _____

LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. ARTURO TREVIÑO MARTÍNEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO