



Oficio No.: US-1005-L119/2020
Expediente Administrativo L-00119-20

ACUERDO

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 05-cinco del mes de octubre del año 2020-dos mil veinte. -----
VISTO. -Para resolver el expediente administrativo No. L-00119-20, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. David Eduardo Cantú Guajardo, en su carácter de representante legal de la empresa denominada Cagua Construcciones S.A. de C.V. quien se ostentó como propietario del inmueble ubicado en la Avenida Raúl Rangel Frías No. 1495 de la colonia Cumbres Segundo Sector de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 23-053-017; solicitud con la que pretende obtener la autorización **DE CONSTRUCCION (Modificación de Proyecto y Ampliación) Y USO DE EDIFICACION(Ampliación) PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respecto del inmueble antes citado el cual tiene una superficie de 1,446.99 metros cuadrados; Vistos también 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 b), 148 fracción II, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 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, 11, 12, 13, 14, 15 fracción I, 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 el inmueble en estudio cuenta con la autorización **DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN Y DE USO DE EDIFICACION PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS** otorgada por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología resolución de fecha 10-diez de Mayo del 2019-dos mil diecinueve, mediante resolución con número de Oficio SEDUE 10430/2019 y expediente administrativo **L-000215-18** y una construcción autorizada de 7,221.36 metros cuadrados, antecedente al cual se le reconoce validez plena por haber sido otorgado por autoridad competente en uso de sus atribuciones y por guardar relación con lo solicitado en el presente asunto.

Cabe mencionar que los inmuebles en los cuales fue otorgada la autorización antes citada, fueron objeto de una fusión en 01-una porción de los siguientes predios: lote identificado con el número de expediente catastral 23-053-013 con superficie de 405.00 metros cuadrados, lote identificado con el número de expediente catastral 23-053-014 con superficie de 405.00 metros cuadrados y lote identificado con el número de expediente catastral 23-053-017 con superficie de 636.99 metros cuadrados, para formar **01-un Lote con superficie de 1,446.99 metros cuadrados, identificado con el número de expediente**



catastral 23-053-017, la cual fue aprobada por esta Secretaría mediante resolución contenida en el oficio 11845/SEDUE/2019 y número de expediente administrativo S-098/2019 con fecha 17 de Septiembre del 2019

III.- Que la modificación y ampliación solicitada en el presente asunto consiste en una disminución de 172.10 metros cuadrados en la construcción aprobada originalmente; solicitándose también la ampliación de 2,078.77 metros cuadrados para quedar con una construcción total de 9,128.03 metros cuadrados y su respectivo uso de edificación, incluyendo 153 cajones de estacionamiento; cumpliendo con los requerimientos técnico-urbanísticos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano vigente, tales como Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Área Libre, Área Verde; altura máxima de la edificación y demás lineamientos requeridos para su aprobación; lo anterior conforme al plano presentado por la solicitante y que forma parte integral de expediente citado al epígrafe de esta resolución; en ese mismo contexto, se tiene que de acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 16-dieciseis de Julio del 2020-dos mil veinte, al momento de la inspección no se le está dando uso, se encuentra en etapa de construcción, siendo estos los 5 niveles de sótano, así como la planta baja y 2 niveles más los cuales coinciden lo autorizado con lo existente. Si cuenta con las áreas señaladas para estacionamiento, solo falta delinearlos.

IV.- Que dentro del expediente en el que se actúa, obran anexados en autos los siguientes dictámenes externos:

Presenta copia simple del Dictamen emitido por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, mediante oficio DPCE-SAP-J/R-290/2020, de fecha 08 de Septiembre del 2020, emitió dictamen en el cual otorga MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD GENERALES, MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERÁN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN para el proyecto de construcción "DE UN EDIFICIO DE LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS, ASÍ COMO OFICINAS ADMINISTRATIVAS".

El interesado acompaña Póliza expedida por la empresa denominada SEGUROS AFIRME S.A. DE C.V., con vigencia desde el día 03-tres de Junio del 2020-dos mil veinte hasta el 03-tres de Junio del año 2021-dos mil veintiuno; en el predio a ubicarse en la 1ª Avenida N° 1495, Col. Cumbres 2º Sector, Monterrey Nuevo León.

V. DICTÁMENES INTERNOS:

1. **Opinión Técnico Vial y Alineamiento Vial** Mediante oficio número DPTDU/V/309/2020, de fecha 22-veintidos de Julio del 2020-dos mil veinte, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, Instructivo planos y Estudio de Impacto Vial elaborado por el Ing. Juan Treviño González, Cedula Profesional N° 1835662.
2. **Opinión Técnica Estructural** Mediante oficio número DPT/E/185/ENERO/2020 de fecha 14 de Septiembre del 2020, el cual fue realizado conforme planos, Memoria de Calculo realizada por el Ing. Christian A. Villastrigo Guerrero, con cedula profesional 6034141 como Asesor en Seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizado por PERFORACIONES Y ESTUDIOS DE SUELOS, S.A., firmado por el Ing. Arturo J. Jiménez Rodríguez con cedula profesional N° 2114449, el cual fue presentado 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.
3. **Opinión Técnica Hidrológica - Hidráulica** Mediante oficio número DPTDU/H110/2020 de fecha 19-diecinueve de Agosto del 2020-dos mil veinte el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico realizado a través del Ing. Ricardo Vázquez Esparza (Cédula N° 1886060) con fecha realización en Septiembre del 2020.
4. **Opinión Técnica Geológico** Mediante oficio número DPTDU/G090/2020 de fecha 19-diecinueve de Agosto del 2020, el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos, firmado por el Ing. Luis Armando Jiménez Rodríguez con cedula profesional N° 1825655, Estudio Geológico elaborado por Servicios Geológicos, firmado por el Ing. Geólogo Juan Enrique Valdés Vigil con N° de Cédula Profesional 8460104 y Estudio de Estabilidad de Taludes elaborado y firmado por el Ing. Horacio León Leetch con N° de Cédula Profesional 1663195.



Que en virtud de lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, se considera técnicamente **FACTIBLE** la aprobación del proyecto presentado; por lo que el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos, razones expuestas y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución se **AUTORIZA LA CONSTRUCCION (Modificación de Proyecto y Ampliación) Y USO DE EDIFICACION(Ampliación) PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Raúl Rangel Frías No. 1495 de la colonia Cumbres Segundo Sector de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 23-053-017 el cual tiene una superficie de 1,446.99 metros cuadrados; una modificación al proyecto de 172.10 metros cuadrados; una ampliación de 2,078.77 metros cuadrados para quedar con una construcción total de 9,128.03 metros cuadrados y su respectivo uso de edificación; lo cual se autoriza en los términos de esta Licencia.

SEGUNDO. - Continúan vigentes las obligaciones y restricciones urbanísticas señaladas en la autorización previa, en todo lo que no se oponga a lo aquí resuelto; aunado a lo anterior, el propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

A) En cuanto a la Construcción

1. 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 11 al 11 de 11), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. 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.
3. Una copia de los planos aprobados de Uso de suelo, Uso de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente.
5. **Deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).**
6. 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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.
7. **El horario de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas.**
8. Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
9. **En caso de rotura 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.**
10. 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.
11. **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.**



12. El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
13. 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 para las Construcciones 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 respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
14. **El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.**
15. 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.
16. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
17. 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.
18. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que mediante colocación de mamparas de cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
19. 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.
20. Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.
21. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. 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.
25. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.
26. Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación, así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrar las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaria así lo dispone solicitara las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.



27. 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 según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

B) En cuanto a la Edificación. -

- a) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **27-VEINTISIETE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 56-CINCUENTA Y SEIS OFICINAS ADMINISTRATIVAS.**
- c) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 101-ciento diecisiete cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 153-ciento cincuenta y tres cajones (08-ocho cajones para discapacitados).
- d) 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).
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) 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.
- g) Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
- h) 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.
- 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 cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- m) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- 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 apegue a lo presentado para su autorización.

C) En materia de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/E/185/JULIO/2020, de fecha 14 de Septiembre del 2020, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1. De conformidad 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, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

D) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/309/2020 de fecha 22-veintidos de Julio del 2020, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1. Se presenta un antecedente aprobado para la Licencia L-215-18 de fecha 10 de Mayo del 2019 para las Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Oficinas Administrativas. El nuevo proyecto respeta las áreas viales autorizadas en dicha licencia, aumentando la cantidad de cajones agregando un nivel de estacionamiento, pero respetando la configuración aprobada. Considerando la mencionada aprobación se da visto bueno a la presente propuesta condicionado a respetar las mismas obligaciones señaladas en el mencionado antecedente, las cuales se enumeran a continuación.
2. El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo a los antecedentes autorizados 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 Rangel Frías deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
 - b) Para la Primera Avenida deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.
3. **El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Raúl Rangel Frías, 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 la avenida Raúl Rangel Frías, 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.
4. 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.
5. 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.
6. Deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros, conforme a lo indicado en el artículo 37 del Reglamento de Accesibilidad, y cumplir con lo indicado en el artículo 38 del mencionado reglamento.



7. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
8. 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.
9. Los accesos vehiculares a los cajones de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes a los accesos que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
10. Con fundamento en el Artículo 71 del Reglamento de Zonificación, y conforme a lo indicado en el Dictamen de Seguridad Vial firmado por el Ingeniero Juan Treviño González, el cual se presentó para la aprobación de la Licencia L-215-18, se hacen las siguientes consideraciones:
 - a) Se pretende el acceso por la avenida 1ª avenida la cual de acuerdo al Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Monterrey es clasificada como vía subcolectora.
 - b) El Dictamen de Seguridad Vial presentado para la Licencia L-215-18 firmado por el ingeniero Juan Treviño González concluye que considerando el volumen vehicular que circula por la avenida Raúl Rangel Frías. La Velocidad a la que se desplazan, aunado a la poca visibilidad existente a causa de la curva que forma esa avenida previa a la zona de estudio, se considera una opción más segura y operativamente más funcional el acceso y principalmente la salida vehicular hacia la Primera Avenida, la cual cuenta con bajos volúmenes de tránsito y velocidades de operación bajas, disminuyendo las demoras y posibles accidentes por parte de los usuarios del desarrollo.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones en rampa.
16. Las rampas vehiculares deberán permitir el paso de dos vehículos simultáneamente en direcciones opuestas. Por lo anterior queda condicionado a cumplir con el artículo 67 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
17. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, en los pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.
18. Deberá 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.
19. 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.

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 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 el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del desarrollo cuando así lo requiera.
22. 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 operación.

E) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 110/2020 de fecha 19 de Agosto del 2020, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano y que en lo siguiente se transcribe:

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

- 1.- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
- 2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:

- 1.- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- 2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- 3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

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

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



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

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

F) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G090/2020, de fecha 19 de Agosto 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. Juan Enrique Valdés Vigil con N° de Cédula Profesional: 8460104, en donde se encontró lo siguiente:

- Se determinó el terreno se ubica en el flanco noreste de la estructura de la loma de San Jerónimo, donde se reportan afloramientos aluvión y de caliza-lutita del Cretácico Superior correspondientes a la Formación San Felipe. Los planos de estratificación presentan una inclinación-buzamiento de 56° al NE. Se indica que el terreno en su estado actual se encuentra dentro de un área que presenta susceptibilidad de grado bajo, por lo que no se supone condición de riesgo por deslizamientos.

2. Mecánica de suelos:

Estudio realizado por el Ing. Luis Armando Jiménez Rodríguez con N° 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 3 sondeos exploratorios con una profundidad de hasta 13.00m. en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo. Se recomienda utilizar una cimentación a base de pilas coladas en el lugar, desplantadas en el estrato de Lutita Verdosa con una capacidad de carga admisible de 120 Ton/m2.

3- Estudio de Estabilidad de Taludes:

Estudio realizado por el Ing. Horacio León Leetch con N° de Cédula Profesional: 1663195, en donde se encontró lo siguiente:

- Para el análisis del Talud se utilizó el método Bishop el cual realiza interacciones para encontrar los planos de deslizamiento críticos (y por lo tanto el FS crítico a la vez). Se determina que como opción más viable una solución a base de Pantalla de pilas desplantadas a una profundidad de 25.00 m., con una separación entre pilotes de 1.40, las cuales deberán estar reforzadas con trabes de liga de 0.30m. de ancho por 0.60m. de alto a una distancia de 3.00m entre trabes de liga, se deberá colocar concreto lanzado de unos 0.80m de espesor con una malla electrosoldada 6x6x10x10. El factor de seguridad es de 1.54 mayor al mínimo recomendable (1.5).

Conclusiones

Geológico-Geotécnico:

- De acuerdo al Visor del 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.
- El día 19 de Agosto de 2020 se presentó a esta dirección la Mecánica de Suelos con las correcciones solicitadas.
- 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 N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

- G) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 2013/2020 dentro del dictamen LTA-000249/2020 de fecha 24 de Agosto del 2020, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

Durante la etapa de Ampliación. -

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 ampliación (numeral 6.1 del NAE).
3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el periodo que dure la obra de ampliación.
4. El horario de las actividades de ampliación 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 ampliación 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 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.
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 ampliación 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 20 km/h.
12. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m3 deberá presentar la formación 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 la ampliación derramen material particulado a la vía pública, estos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta 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 la ampliación, 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 ampliación 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 (0.45 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que estas 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 de 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 residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas 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 ampliación 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 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 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. 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.

36. En caso de que las áreas comerciales pretender utilizar sustancias contenidas 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 resolutive ante esta dependencia.

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

38. 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

39. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

40. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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 10:00 a 22:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

41. 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.

42. 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

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

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

45. 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.

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

47. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

48. En caso de contar con área de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.



49. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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

53. 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

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

55. 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 (y su reglamento), Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.

56. 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.

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

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

Reforestación

59. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-026-19 el cual fue resuelto con la reposición de 05-cinco encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.

60. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 77-setenta y siete árboles), y debido a que los 153 cajones están bajo construcción, se repusieron los 77 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondiente (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

61. 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.

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

H) En lo que respecta a Seguridad Civil. -

Deberá dar cumplimiento a las recomendaciones indicadas por La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAP-J/R-290/2020, de fecha 09 de Septiembre del 2020, emitió dictamen en el cual otorga MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD GENERALES, MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERÁN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN para el establecimiento que nos ocupa, para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, que se realice la inspección 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.



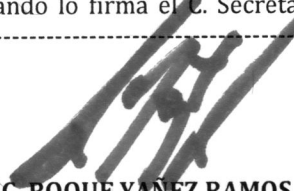
TERCERO: Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la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

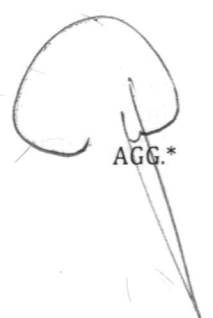
CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior 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 apereibir 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 apereibimiento 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 YÁÑEZ RAMOS
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


AGG.*



GOBIERNO DE
MONTERREY

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.

DELEGACION PONIENTE- DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE

PROPIETARIO DEL INMUEBLE	
Nombre:	CAGUA CONSTRUCCIONES S.A. DE C.V.
Domicilio:	VALLE DE PRIMAVERA N° 3120, COL. VALLE DE PRIMAVERA, MONTERREY N.L. Telefono: 8303-0087
TITULAR DE LA LICENCIA	
Nombre:	CAGUA CONSTRUCCIONES S.A. DE C.V.
Domicilio:	VALLE DE PRIMAVERA N° 3120, COL. VALLE DE PRIMAVERA, MONTERREY N.L. Telefono: 8303-0087
DIRECTOR TECNICO DE LA OBRA	
Nombre:	ING. JESUS HUMBERTO GUTIERREZ CANTU Telefono: 8303-0087
Domicilio:	MIRADOR COATZACOALCOS N° 205, COL LOMAS DEL VALLE, SAN PEDRO GARZA N.L. Ced. Prof: 157323

De conformidad con lo dispuesto por los Artículos 317, 318, 319, 320, 331 y 332 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Capitala Terreno de las Direcciones Responsables de Obras, Artículos 8, 9, 10, 11, 12 Fracción 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: LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS Superficie total: 1.446,99 m²

DATOS DE LA CONSTRUCCION(MODIFICACION DE PROYECTO Y AMPLIACION)	
AUTORIZADA:	7.221,36 M2
MODIFICADA:	-172,10 M2
POR AMPLIAR:	2.033,36 M2
TOTAL:	9.082,62 M2

AUTORIZACION

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: 05 DE OCTUBRE DEL 2020

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO-URBANO Y ECOLOGIA

LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS

AGG

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

LO QUE NOTIFICO A USTED POR MEDIO DE LA PRESENTE QUE ENTREGUE A UNA PERSONA QUE DIO LLAMARSE SIENDO LAS HORAS DEL DIA _____ DEL MES DE _____ DE 2020

EL C. NOTIFICADOR: _____ EL C. NOTIFICADO: _____

NOMBRE _____ NOMBRE _____

No. GAFETE _____ FIRMA _____

FIRMA _____

NUMERO DE PERMISO
SEDUE-00 1406

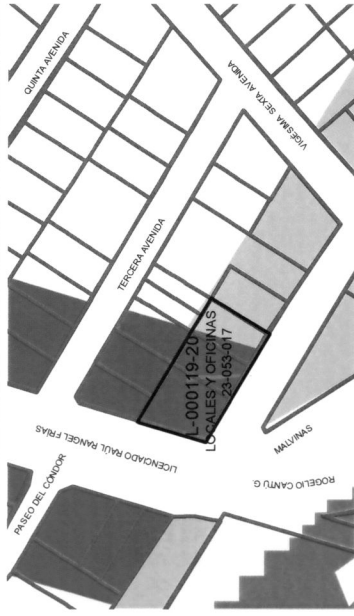
El horario de actividades deberá ser de Lunes a Viernes de 8:00 a 17:00 horas y Sabados de 8:00 a 14:00 horas

UBICACION DEL PREDIO

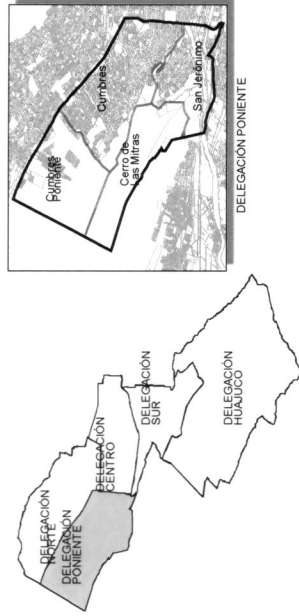
Ubicación: AV. LIC. RAUL RANGEL FRIAS
No. oficial: 1495

Fraccionamiento: CUMBRES 2° SECTOR

Exp. Catastral: 70) 23-053-017



DELEGACIÓN Y DISTRITO



001406

DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

USO DE EDIFICACION

7,221.36 m2 AREA POR AUTORIZAR 2,078.77 m2
 ZAR m2 AREA DE CAMBIO DE USO m2
 m2 AREA EST. TECHADO 4,497.36 m2
 m2

NORMATIVIDAD VIGENTE

Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Oficinas Administrativas

PERMITIDO ☒ CONDICIONADO ☐

	NORMA		PROYECTO	
	COEF.	M2	COEF.	M2
JPACION	0.75	1,085.24 M2	0.40	588.06 M2
LIZACION	3.50	5,064.47 M2	3.20	4,630.67 M2
	0.25	361.75 M2	0.60	658.93 M2
	0.15	217.05 M2	0.15	219.17 M2
DNAMIENTO	1 c/20 m2 loc. = 50 caj 1 c/30 m2 ofic. = 51 caj discapacitado= 1 caj		153 cajones	

UDA POR HECTAREA

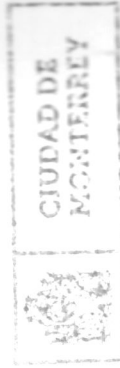
Presenta Antecedente Autorizado por La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Con El Numero de Expediente L-215-18 de Fecha 10 de Mayo de 2019.
 Presenta Antecedente de Fusión, Autorizado por La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Con El Numero de Expediente S-098/19 de Fecha 17 de Septiembre 2019.

SELLO Y FIRMA DE AUTORIZACION DE LA
 SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

SECRETARÍA DE DESARROLLO
 URBANO Y ECOLOGIA

No. de Oficio

No. de Expediente



GOBIERNO MUNICIPAL 2019 - 2021

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 RAMOS

SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. ARTURO PREVIÑO MARTÍNEZ
 DIRECTOR DE CONTROL URBANO