

# *H. Congreso del Estado de Nuevo León*



## **LXXVI Legislatura**

**PROMOVENTE:** C. LIC. LOURDES GARZA QUEPONS Y UN GRUPO DE VECINOS DE LAS COLONIAS ZONA SUR DE LA CIUDAD DE MONTERREY.

**ASUNTO RELACIONADO:** MEDIANTE EL CUAL PRESENTAN INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 422 DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO

**INICIADO EN SESIÓN:** 6 DE MARZO DEL 2024

**SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES):** INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

Mtra. Armida Serrato Flores

**Oficial Mayor**



COLONIAS ZONA SUR DE LA  
C I U D A D D E M O N T E R R E Y

## **COLONIAS ZONA SUR de la Ciudad de Monterrey**

**H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEON  
LXXVI LEGISLATURA  
P R E S E N T E.-**

**PROMOVENTES:** C. VECINOS ZONA SUR DE LA CIUDAD DE MONTERREY,  
NUEVO LEON.

**ASUNTO RELACIONADO:** MEDIANTE EL CUAL PRESENTAN INICIATIVA DE  
REFORMA A UN ARTICULO DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS,  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y , DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE  
NUEVO LEON.

SE TURNO A LA COMISION DE INFRAESTRUCTURS Y DESARROLLO URBANO

**MTRA. ARMIDA SERRATO FLORES  
OFICIAL MAYOR**



Dip.

C. MAURO GUERRA VILLARREAL

PRESIDENTE DEL CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

Presente.-

Los suscritos y abajo firmantes, integrantes de **VECINOS UNIDOS DEL SUR**, en ejercicio a lo establecido en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en los Artículos 1º. Primer párrafo, 2º, 3º1er, 2do, y 3er párrafos, 7º, 14 6º. párrafo, y 15, así como los diversos 102, 103, 104, y 105 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, presentamos ante esta Soberanía, iniciativa con proyecto de Decreto, al tenor de la siguiente:

## EXPOSICION DE MOTIVOS

Actualmente Monterrey es el décimo municipio más poblado del país (INEGI, 2021) y forma parte central de una de las zonas metropolitanas con más habitantes de México. Destaca el hecho de que si bien Monterrey registra un crecimiento estable y bajo (cercano a cero), la dinámica demográfica de otros municipios de la ZMM le significan un reto, por las interacciones económicas, sociales y de movilidad que tiene este municipio con otras municipalidades del Área metropolitana.

Desde hace varias décadas Monterrey y los municipios conurbados han estado creciendo apresuradamente y sin ningún orden; sin respetar ni hacer respetar el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano del área metropolitana de Monterrey vigente ni los planes municipales de desarrollo urbano que cada municipio tiene, ni que decir de los planes parciales municipales. Por tal

motivo, vemos con mucha preocupación como el crecimiento urbano ya de por si desordenado, aunamos las densificaciones muy altas (edificios multifamiliares y departamentales) que se están dando en los municipios de San Pedro Garza García y la ciudad Capital de Nuevo León, Monterrey.

Es fácil visualizar estas edificaciones multifamiliares y departamentales ya que sus construcciones no son amigables con los recursos naturales que tenemos en esta gran Metrópolis: La Ciudad de las Montañas, y afectando la imagen urbana y, como consecuencia, afectando nuestra calidad de vida. Estas edificaciones, por ser de muy alta densidad, se exceden a la densidad prevista en los planes y programas en comento y no están respetando la Ley de Desarrollo Urbano vigente hasta casi finales del año 2017 cuando se deroga con la Ley de Ordenamiento Territorial, Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano de Noviembre 2017.

La Ley de Desarrollo Urbano Vigente antes de la Ley de Ordenamiento Territorial, Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano de Noviembre 2017, estableció en su

## ***SECCIÓN SEGUNDA***

### ***DE LA IMAGEN URBANA***

***ARTÍCULO 239. Para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán observar lo siguiente:***

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;***
  
- II. Se conservaran y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;***

- III. *Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;*
- IV. *IV. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona;* y
- V. *V. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incompatibles.*

**ARTÍCULO 240** *La Dependencia Estatal y los municipios promoverán la imagen urbana de los centros de población en el Estado, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada conservación, mantenimiento y preservación del espacio urbano estableciendo las regulaciones correspondientes, bajo los principios siguientes:*

- I. *Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;*
- II. *Generar la apropiación del espacio urbano vecinal, estableciendo criterios, normas y regulaciones de diseño urbano y de construcción de todo elemento sobre la vía pública;*
- III. *Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expidan, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;*
- IV. *La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, entre otros;* y
- V. *La eficiencia, funcionalidad y seguridad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño*

*urbanos, deberán tender a generar la apropiación y reconocimiento vecinal y ciudadano de su espacio.*

La Ley de Ordenamiento Territorial, Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano vigente establece en la

*Sección III,*

*DE LA IMAGEN URBANA.*

*Artículo 254. Para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán observar lo siguiente:*

*I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;*

*II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;*

*III. Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;*

*IV. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona; y*

*V. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incompatibles.*

*Artículo 255. La Secretaría y los Municipios promoverán la imagen urbana de los centros de población en el Estado, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada conservación, mantenimiento y preservación del espacio urbano estableciendo las regulaciones correspondientes, bajo los principios siguientes:*

*I. Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;*

*II. Generar la apropiación del espacio urbano vecinal, estableciendo criterios, normas y regulaciones de diseño urbano y de construcción de todo elemento sobre la vía pública;*

*III. Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expidan, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;*

*IV. La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, entre otros; y*

*V. La eficiencia, funcionalidad y seguridad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a generar la apropiación y reconocimiento vecinal y ciudadano de su espacio.*

**Todos** los abajo firmantes trabajamos arduamente por el bienestar de nuestras colonias y participamos constantemente en la elaboración de planes, programas y reglamentos del municipio de Monterrey, por lo que, conocemos a cabalidad su contenido y esto con el único interés para el bien común, para asegurar el valor de nuestra propiedad y para mitigar la contaminación ambiental que tanto nos está afectando a todos.

Cuando nos damos cuenta, al estar iniciando una construcción, acudimos a las autoridades correspondientes del municipio de Monterrey para buscar modifiquen la autorización, aprobación, licencia de construcción, aplicando fundamentos legales, y, para nuestra impotencia, sin conseguir los resultados esperados conforme a derecho. Vemos con tristeza que estos “monstruos” de edificios están apareciendo por todos lados sin respetar la Ley en comento.

Vamos a citar, de manera sencilla y sin profundizar en todas las inconsistencias e incongruencias que existen en su aprobación, dos ejemplos de aprobaciones de construcción otorgadas de manera inconstitucional por las autoridades

municipales de Monterrey. Si, aprobaciones inconstitucionales ya que al violar la antes Ley de Desarrollo Urbano y ahora la Ley de Ordenamiento Territorial, Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano, violan la Constitución, no solo la de Nuevo León sino también la Mexicana. Esto es debido a que toda ley emana de nuestra Carta Magna.

### *Ejemplo 1.-*

- ***Torre Micrópolis***

Ubicada en la Avenida Eugenio Garza Sada; esta Avenida cuenta con todos los servicios y además está “blindado” para que este tipo de edificaciones de muy alta densidad no sean aprobadas en esta tan importante avenida; esto está establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Vigente, en el anterior al actual y en la propuesta de Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Monterrey 2040 que en estos momentos está en consulta.

Esta construcción no cuenta con el espacio verde cedido; en lugar del espacio correspondiente instalaron unos maceteros en los andadores de la parte baja de dicho edificio.

### *Ejemplo 2.-*

- ***Torre Akira***

Ubicada en la Avenida Revolución s/n, Colonia Contry La Silla, Monterrey, y cuya autorización fue otorgada al representante legal de la empresa Desarrolladora de Proyectos QI S. DE R.L. DE C.V., para la construcción de MULTIFAMILIAR (59-cincuenta y nueve unidades tipo departamento) y 122-ciento veintidós **casa de huéspedes**.

Al respecto, es menester aclarar que el predio en cuestión sí está ubicado en la Avenida Revolución pero no pertenece a Contry La Silla. Contry la Silla es del Río la Silla hacia arriba y el predio está del Río La Silla hacia el poniente.

Por otra parte, las autoridades municipales de Monterrey le aprobaron 122-ciento veintidós **casa huéspedes** sin que este término exista en la Ley de Ordenamiento Territorial, Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano de Nuevo León. Esto lo hicieron con el propósito de disfrazar la ilegalidad en la aprobación de Licencias de Uso de Suelo, Construcción y Uso de Edificación antes citada por el total de los departamentos que establecieron, con el conocimiento que no las autoridades municipales NO debían autorizar. Anexamos copia simple de esta autorización.

Resulta muy importante señalar que la autorización en comento fue otorgada el 28 de Septiembre del 2021, como hacemos constar en la copia simple de la autorización anexa. Es decir, dentro de los términos y en “cumplimiento” de la citada Ley en vigencia.

Para nosotros, como sociedad civil, conocedores de la problemática que nos aqueja, imaginar la ciudad desde nuestras aspiraciones, siempre en cumplimiento con las políticas públicas, resulta de vital importancia nuestra participación para construir el modelo de ciudad que siempre hemos aspirado y luchado: Ciudad que con la participación ciudadana y gobierno de la mano que ha resuelto los problemas ambientales y el cuidado de los recursos naturales.

Por lo anterior, ratificamos nuestra propuesta de modificar el Artículo 422 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano, por lo que para un mejor entendimiento de nuestra propuesta nos permitimos presentar el siguiente cuadro comparativo:

## **LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO**

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<i>Artículo 422. La persona que considere que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, fraccionamientos, conjuntos, condominios cambios de usos del suelo o de uso de edificación, destinos del suelo, actos o</i>	<i>Artículo 422. La persona que considere que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, fraccionamientos, conjuntos, condominios cambios de usos del suelo o de uso de edificación, destinos del suelo, actos o</i>

<p>acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley, a los planes de desarrollo urbano aplicables, tendrá derecho a denunciar y exigir a la autoridad competente para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones u otras medidas o sanciones, que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos, cuando:</p> <p>I. Se demuestre un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;</p> <p>II. Causen o puedan causar un daño al Estado o Municipio;</p> <p>III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y</p> <p>IV. Produczan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.</p> <p>En caso de que se expidan licencias, permisos o autorizaciones contraviniendo lo anterior, estas serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno y los servidores públicos que las otorgaron incurrirán en responsabilidades y serán sancionados conforme a la legislación en la materia.</p> <p>Este derecho se ejercerá ante las autoridades competentes o sus superiores inmediatos, quienes oirán previamente a los interesados y en su caso a los afectados y deberán resolver</p>	<p>acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley, a los planes de desarrollo urbano aplicables, tendrá derecho a denunciar y exigir a la autoridad competente, <b>MEDIANTE JUICIO DE LESIVIDAD</b>, para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones u otras medidas o sanciones, que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos, cuando:</p> <p>I. Se demuestre un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;</p> <p>II. Causen o puedan causar un daño al Estado o Municipio;</p> <p>III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y</p> <p>IV. Produczan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.</p> <p>En caso de que se expidan licencias, permisos o autorizaciones contraviniendo lo anterior, estas serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno y los servidores públicos que las otorgaron incurrirán en responsabilidades y serán sancionados conforme a la legislación en la materia.</p> <p>Este derecho se ejercerá ante las autoridades competentes o sus superiores inmediatos, quienes oirán previamente a los interesados y en su caso a los afectados y deberán resolver</p>
---	---

<p>en un término no mayor de 30-treinta días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del escrito</p>	<p>en un término no mayor de 30-treinta días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del escrito.</p>
--	---

## DECRETO

**UNICO:** Se reforma por modificación el Artículo 422 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano:

*Artículo 422.- Artículo 422. La persona que considere que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, fraccionamientos, conjuntos, condominios cambios de usos del suelo o de uso de edificación, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley, a los planes de desarrollo urbano aplicables, tendrá derecho a denunciar y exigir a la autoridad competente, MEDIANTE IJICIO DE IFSIVIDAD, para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones u otras medidas o sanciones, que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos, cuando:*

*I. Se demuestre un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;*

*II. Causen o puedan causar un daño al Estado o Municipio;*

*III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y*

*IV. Produczan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.*

*En caso de que se expidan licencias, permisos o autorizaciones contraviniendo lo anterior, estas serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno y los servidores públicos que las otorgaron incurrirán en responsabilidades y serán sancionados conforme a la legislación en la materia.*

*Este derecho se ejercerá ante las autoridades competentes o sus superiores inmediatos, quienes oirán previamente a los interesados y en su caso a los afectados y deberán resolver en un término no mayor de 30-treinta días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del escrito.*

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Monterrey, Nuevo León, a 5 de marzo de 2024

### Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey:

COLONIAS ZONA SUR	PRESIDENTES Y REPRESENTANTE DE VECINOS	NÚMERO DE VECINOS REPRESENTADOS	FIRMA
Contry	Lic. Lourdes Garza Quepons [REDACTED]	5,600	[REDACTED]
Villa del Río	Ing. Heber Zamarripa Anzaldua [REDACTED]	780	[REDACTED]
Valle Primavera	Ing. Jorge Federico Muñiz Hagelsieb [REDACTED]	672	[REDACTED]
Valle Primavera Asesor	Dr. Ramón Urbano Piña Lizarraga [REDACTED]		[REDACTED]

**H. CONGRESO DEL ESTADO  
OFICIALIA MAYOR**  
R. [REDACTED] 0 5 MAR 2024  
D. [REDACTED] 0  
DEPARTAMENTO  
OFICIALIA DE PARTES  
MONTERREY, N.L.

Privada Contry	Lic. Herlinda Torres Delgado [REDACTED]	100	[REDACTED]
Primavera 3º Sec.	C. Lucia Escalante Hernández [REDACTED]	945	[REDACTED]
Arroyo Seco	Lic. Blanca Aurora Garza Guerra [REDACTED]	791	[REDACTED]
Contry Tesoro	Lic. Ana Margarita Rosales González [REDACTED]	1,083	[REDACTED]
Rincón de la Primavera 4º, 5º, 6º Sector	Aro. Marco Antonio Medina Badiano [REDACTED]	1,869	[REDACTED]
Contry Torremolinos	C. Jorge González Gómez [REDACTED]	621	[REDACTED]
Valle de las Brisas	T.A.E.T. Claudia María Pozo Riestra [REDACTED]	3,500	[REDACTED]
Pedregal la Silla.	Lic. Armando Ayala Quijano [REDACTED]	4,550	[REDACTED]
Cd. Satélite	Ing. Juan Gerardo Ordóñez Menchaca [REDACTED]	2,718	[REDACTED]
Torres de Satélite	Karla Elizabeth Aldape Maldonado [REDACTED]	150	[REDACTED]
La Primavera 1er Sec.	Lic. María Deyanira Salinas Tamez [REDACTED]	2,012	[REDACTED]
Lomas del Vergel Asesor	C. David Rodríguez Castillo [REDACTED]		[REDACTED]



Del Paseo Residencial Sec 1, 2 y 3	María Guadalupe Ayala González [REDACTED]	2,100	[REDACTED]
Residencial Florida	Maricela Veloquio [REDACTED]	1,155	[REDACTED]
Col. Villa Estadio	José Manuel Gordillo Gil [REDACTED]	1,000	[REDACTED]
Jardines Roma	Alejandro Salce Guillén [REDACTED]	1,500	[REDACTED]
Fraccionamiento Florida Asesor	Jesús Enrique Silva Pérez [REDACTED]	350	[REDACTED]
Col. Roma Vecinos Roma Monterrey, A.C.	Alma Raquel Gómez González [REDACTED]	400	[REDACTED]
Las Torres 1er Sec.	Ramiro Garza Guerrero [REDACTED]	2,400	[REDACTED]
Las Brisas 1er Sec. Asesor	Arq. Alberto Caballero Contreras [REDACTED]	270	[REDACTED]
Lagos del Bosque			
<b>TOTAL DE REPRESENTACIÓN DE VECINOS</b>		<b>34,566</b>	

Anexo: copia simple de la autorización AKIRA



Deimos 300 Col. Contry Monterrey, N.L. CP. 64860 Tel. 81-8357-7360



# GOBIERNO DE MONTERREY

SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

No. de Oficio: SEDUE 17386/2021

Expediente Administrativo L-000186-20

## INSTRUCTIVO

### AL REPRESENTANTE LEGAL DE DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI S DE RL DE CV

RESUELTO:

*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 28-veintiocho días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno. -----  
- - - VISTO.- El expediente administrativo No. L-000186-20, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 25-veinticinco de agosto del 2020-dos mil veinte, por el C. PEDRO CESAR DAVILA ALANIS representante legal de DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI S DE RL DE CV, propietario del inmueble ubicado en la avenida REVOLUCION, S/N, COLONIA CONTRY LA SILLA, DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral número [REDACTADO] solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (59-CINCUENTA Y NUEVE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y 122-CIENTO VEINTIDOS CASA DE HUESPEDES, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 2,980.089 metros cuadrados, donde se desean construir 35,063.24 metros cuadrados.

## ANTECEDENTE

Obra dentro del expediente, autorización con No. de Expediente Administrativo L-000173/2000, de fecha 10-diez de Abril de 2000-dos mil, emitido por esta Secretaría, por el cual se autoriza la Licencia Municipal de Uso de Suelo y Edificación para un Lavado de Autos, para el predio ubicado en la Esquina Nor-Este del cruzamiento de la Avenida Revolución y calle que continua al Sendero Sur, identificado bajo el número de expediente catastral [REDACTADO] en la Ciudad de Monterrey, N.L.

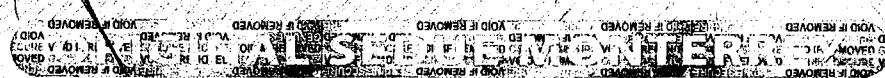
Visto el dictámen técnico expedido por el Director de Control Urbano de esta Secretaría, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y

## CONSIDERANDO

I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 198, 202 fracción III, V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 237, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 323, 325, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 362, 399, 402 primer y ultimo parrafo, Transitorios Quinto y Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso a), 12 fracciones I y III, 14 fracción I punto 1.1 y fracción III punto 3.9, 36, 39, 46, 49, 132, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160bis, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 17, 18 fracción I, 20, 64, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 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 XXI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SECRETARÍA DE  
URBANO Y ECOLOGÍA

18918



II. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 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 encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA** en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y 3.8.1 CASA DE HUÉSPEDES**, se consideran como **PERMITIDOS**.

III. De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 01-primeros de marzo del 2021-dos mil veintiuno, al momento de la inspección no se le está dando uso al predio, el terreno está baldío, no existe construcción, no se pide constar los cajones.

IV. Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 35,063.24 metros cuadrados, distribuidos conforme a la información y los planos presentados por el propio solicitante.

V.- Conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el predio en cuestión cumple con los lineamientos urbanísticos de la siguiente manera:

SUPERFICIE A DICTAMINAR:		2,980.089 METROS CUADRADOS				
Lineamientos		NORMA		PROYECTO		OPINION
		COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75	2,235.07	0.57	1,698.15	Si cumple	
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	10.00 v	29,800.89	10.00	29,787.74	Si cumple	
ÁREA LIBRE	0.25	745.019	0.43	1,281.939	Si cumple	
ÁREA JARDINADA	0.15	447.01	0.29	874.33	Si cumple	
No. de Niveles Máximo		+12 niveles		26 niveles	Si cumple	
Altura máxima de cada Nivel		4.00 metros		*5.28 metros	Si cumple	
Densidad 150 viv/hectárea		*150 viv/hectárea		**59 viviendas	Si cumple	

\* De acuerdo al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León, en su artículo 39 indica lo siguiente. - "En la Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4.00 metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado; esta será determinado mediante Dictamen que al efecto emita esta Secretaría"; es importante señalar que mediante el oficio No. DPTDU 1330/2021, dirigido a la Dirección de Control Urbano en fecha 27-veintisiete de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, en el cual indica que para la Regularización para el giro de Multifamiliar (59-Unidades Tipo Departamentos) y (122-Casas de Huéspedes), de los predios en cuestión presentan una distribución lógica, Por lo cual es factible autorizar la altura prevista de 5.28 metros de piso terminado a nivel inferior de cumbre.

\*\*De acuerdo a lo referido en el Artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; que a la letra dice "**Artículo 140. En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero punto setenta y cinco". Por lo que, la densidad se calculó de la siguiente manera.**

Densidad 150 viv/Ha. = 66.66. Superficie 2,980.089/66.66 = 44.70 viv = 44 viv

Densidad 150 viv/0.75 Ha. = 200 viv/Ha. = 50. Superficie 2,980.089/50.00 = 59.60 viv = 59 viv. Dando con ello el máximo de viviendas para el predio en cuestión.

VI. En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el predio ubicado en el Distrito Urbano Garza Sada, se cumplen de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	CAJONES			PROYECTO	TOTAL DE CAJONES DEL PROYECTO:
	CANTIDAD	UBS	M2		
Habitación Multifamiliar	2.3 CAJONES POR VIVIENDA	VIV	59 VIV	136 - CAJONES	386 Cajones
Casa de Huéspedes	1 CAJON POR CUARTO	CUARTO	244 CUARTOS	244 - CAJONES	
REQUIERE UN TOTAL	380- CAJONES				



# GOBIERNO DE MONTERREY

SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

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

## VII. El solicitante presenta los siguientes escritos y dictámenes externos:

- 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-310/2020, de fecha 25-veinticinco de septiembre del 2020-dos mil veinte, emitió dictamen tomando como base el informe de la inspección vía análisis de riesgos practicada por el C. Horacio León Leetch, Asesor Externo, registrado bajo el número DPCE-APM-041/2019, otorgando: MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERÁN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, para la construcción del proyecto de Demolición, con ubicación en la Avenida Revolución S/N, Colonia Contray La Silla, identificado bajo el número de expediente catastral [REDACTED] con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Oficio Número B00.811-08.02-151(17), de fecha 12-doce de Abril del 2017-dos mil diecisiete, emitido por el Director General del Organismo de Cuenca Río Bravo de la Comisión Nacional del Agua, Órgano Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con sede en Monterrey, Nuevo León.
- El interesado acompaña escrito de fecha Marzo del 2020-dos mil veinte, firmado por [REDACTED] Torres, con número de Cédula Profesional [REDACTED] en donde se manifiesta como Director Responsable de Obra, para las licencias solicitadas para la construcción en el predio ubicado en la Avenida Revolución S/N, Colonia Contray La Silla, identificado bajo el número de expediente catastral [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, N.L.
- El interesado acompaña con Póliza número [REDACTED] generada por [REDACTED] amparando la construcción, ubicado en la Avenida Revolución S/N, Colonia Contray La Silla, identificado bajo el número de expediente catastral [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, N.L.

## VIII. Obran anexados en el expediente las siguientes opiniones técnicas:

Por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría:

- Alineamiento Vial en fecha 19-diecinueve de Marzo del 2020-dos mil veinte, respecto a los predios ubicado en la Avenida Revolución S/N, Colonia Contray La Silla, identificado bajo el número de expediente catastral [REDACTED] en la cual señala que en los estudios de vialidad Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que comienza el predio, Para la Avenida Revolución y Sendero Sur deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, se deberá respetar la previsión para una vialidad colindante al Derecho Federal del Río La Silla, respetando 12.00 metros de ancho medidos tomando en cuenta como parámetro fijo el derecho federal del Río hacia el interior del predio. (tal y como se muestra en el trámite de Alineamiento Vial TV-000171/20, de fecha 19 de Marzo del 2020), tomando en cuenta el límite señalado en el Oficio No. B00.811.08.02-151(17) de fecha 12 de Abril del 2017, firmado por el Ingeniero Oscar Gutiérrez Santana, entonces Director General del Organismo de Cuenca Río Bravo de la CONAGUA y en el plano respectivo.
- Mediante oficio número DPT/E/190/SEPTIEMBRE/2021, de fecha 23-veintitres de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, se emitió Opinión Técnica, el cual fue realizado conforme a plano y Memoria de Calculo realizada por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] como Asesor en seguridad Estructural y por el [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] los cuales fueron presentado por el solicitante, siendo ésta la base para el cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto.
- Mediante oficio número DPTDU/V/333/2021, de fecha 17-diecisiete de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, emitió opinión técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo.



- Mediante oficio número **DPTDU/G138/2021**, de fecha 23-veintitres de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, se emitió **Opinión Técnico Geológica-Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. Los estudios fueron realizados por el [REDACTED] (No. Cédula [REDACTED]), Estudio Geológico, por el [REDACTED] (No. Cédula [REDACTED]), Estudio de Mecánica de Suelos, los cuales se manifiestan responsables.
  - Mediante oficio número **DPTDU/H148/2021**, de fecha 08-ocho de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, se emitió **Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio Hidrológico realizado por el [REDACTED] (No. Cédula [REDACTED]), el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

Por parte de la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría:

- Mediante oficio No. 2870/2021, dentro del expediente LTA-000373/2020, de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, emitió Lineamientos Ambientales en **Materia de Ecología**, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será de **Multifamiliar**, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

Que en virtud de lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, se considera FACTIBLE los usos de suelo solicitados; por lo que la suscripto Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA:**

**PRIMERO.** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (59-CINCUENTA Y NUEVE UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) Y 122-CASA DE HUESPEDES**, en el inmueble ubicado en la avenida REVOLUCIÓN S/N, COLONIA CONTRY LA SILLA, DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] el cual tiene una superficie de 2,980.089 metros cuadrados, donde se autoriza realizar una construcción de 35,000.27 metros cuadrados.

**SEGUNDO.** El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir 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 Pláanos (1 de 15 al 15 de 15), 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.
  - C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a 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 35,063.24 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.



GOBIERNO DE  
**MONTERREY**

SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

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

1. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. el cual señala lo siguiente "El propietario 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, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir 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).
2. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de 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.
3. 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.
4. 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.
5. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
6. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rodamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
7. 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.
8. 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 3<sup>a</sup>, 3b, 4<sup>a</sup>, 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 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
9. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
10. 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.
11. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
12. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.



18920



13. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
  14. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
  15. 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.
  16. 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.
  17. No efectuar fogatas para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
  18. 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.
  19. 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.
  20. 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.
  21. 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.
  22. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
  23. 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.
  24. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
  25. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
  26. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
  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.
- E) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del 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 fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado.!!

De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de 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 **Multifamiliar (59-Unidades Tipo Departamentos) y (122-Casas de Huéspedes)** en el predio en cuestión.
  4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
  5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **380-trescientos ochenta cajones de Estacionamiento**, que requiere el proyecto. Con las dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y los cajones correspondientes con las dimensiones de 3.80 x 5.00 metros para personas discapacitadas.
  6. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **447.01 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 No. DPT/E/190/SEPTIEMBRE/2021, de fecha 23-decimotres de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memoria de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 316, 318 y 319 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones 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.

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 colindan 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/333/2021, de fecha 17-diecisiete de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y qué 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 Revolución deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - b) Para la avenida Sendero Sur deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - c) Se deberá respetar la previsión para una vialidad colindante al Derecho Federal del Río La Silla, respetando 12.00 metros de ancho medidos tomando como paramento fijo el derecho federal del Río hacia el interior del predio. (tal y como se muestra en el trámite de Alineamiento Vial TV-000171/20 de fecha 19 de Marzo del 2020), tomando en cuenta el límite señalado en el Oficio No. B00.811.08.02-151(17) de fecha 12 de Abril de 2017 firmado por el Ingeniero Oscar Gutiérrez Santana, entonces Director General del organismo de Cuenca Río Bravo de la CONAGUA y en el plano respectivo.
  - d) Se deberá respetar el derecho federal del Río La Silla.
  - e) Se deberá respetar ochavos con 3.00 metros de radio en las esquinas formadas por el cruce de estas vialidades.

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 vialidad prevista paralela y colindante al Río La Silla, 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, pudiendo ser utilizada dicha superficie como área ajardinada y/o estacionamiento, en cuyo caso se estará a las disposiciones legales aplicables".

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la construcción de la mencionada vialidad, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal, Estatal o Federal 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, y a resolver su requerimiento de cajones faltantes de acuerdo a los planes vigentes.

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





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

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

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

*I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;*

*II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;*

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

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

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

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

- 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) 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 al estacionamiento y 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 salida a los usuarios.

- 10) En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

- 11) Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán tener 6.00 metros de ancho mínimo por proponerse con 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.

Las rampas y los pasillos vehiculares deberán permitir el paso de dos vehículos simultáneamente en direcciones opuestas.

- 13) Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antideslizante a su superficie.

Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento vial indicado.



Lo anterior de conformidad con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

- 14) El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones en rampa.

**ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.**

- 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) 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.

- 18) 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/SA096/V/2021 firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, de fecha 24 de Mayo del 2021 y el plano de propuesta vial respectivo, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos antes de entrar en operaciones:

- a) Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en el plano de la propuesta vial autorizado.  
b) El solicitante deberá delimitar las zonas a intervenir con los dispositivos para el control del tránsito necesarios para salvaguardar las zonas mencionadas según las normas vigentes.

- c) El solicitante se compromete al suministro e instalación de las cámaras de video detección integradas en los semáforos ubicados en el crucero tal y como se indica en los planos autorizados.

- 19) 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.

- 20) Deberá realizar los trámites respectivos para el tránsito de vehículos de carga y equipos de construcción además del señalamiento de protección de obra necesario ante la autoridad municipal antes de iniciar construcción alguna.

- I) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el No. 2870/2021, dentro del expediente LTA-000373/2021, de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de construcción.

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

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado).
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar





GOBIERNO DE  
**MONTERREY**

SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.

7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de
8. los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
9. 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).
10. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
11. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de 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.
12. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entran y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
13. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, ésta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
14. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
15. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
16. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
17. 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.
18. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
19. 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.
20. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
21. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. 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).
22. 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.
23. 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.
24. 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.
25. 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.
  26. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
  27. 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**

28. 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-SDS-002-2019. NAE).
29. Cuenta con ingreso del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y una vez obtenido su resolutivo, deberá presentar copia ante esta dependencia.
30. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
31. 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 para 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**

32. 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.
33. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas.
34. 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.
35. No se permitirá 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**

36. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
37. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
38. 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.
39. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
40. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con bardera de contención para evitar derrames.





# GOBIERNO DE MONTERREY

SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

## Emisiones al Aire

41. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

## Contaminación del Agua

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

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

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

45. 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

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

47. 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.

48. 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.

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

50. Deberá contar con el registro tipo/volumen y destino de residuos generados.

## Reforestación

51. El predio cuenta con arbolado (tipo palmas) en el predio las cuales tendrá que respetar, en caso de que interfieran con el proyecto, deberá de realizar el permiso correspondiente para su retiro, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

52. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 15-quince árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 474-cuatrocientos setenta y cuatro árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 474 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

## Imagen Urbana

53. 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.

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

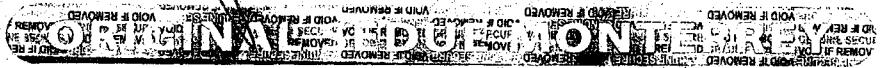
I) En materia de Geología deberá respetar lo señalado en el oficio DPTDU/G138/2021, de fecha 23-septiembre de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

- De acuerdo al Atlas de Riesgo Para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico. Deberá proveer una adecuada supervisión de obra aunado a adecuados procedimientos constructivos con la finalidad de garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la vivienda y su entorno urbano inmediato.
- Se presenta una carta respondida firmada por el [REDACTED] con No. de Cédula Profesional: [REDACTED] con fecha de 23 de Septiembre de 2021, en donde se menciona que: "De acuerdo con los resultados de los ensayos realizados con las características de los materiales existentes en el área de construcción, con el tipo de tierra por conservar

personales de conformidad a lo dispuesto por la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León.

Se eliminan 2 Palabras relativas a datos personales: domicilio, número catastral, nombre y firmas. 4

18924



es posible proponer que como cimentación del edificio se utilicen Pilas desplantadas a 15.00m. de profundidad medidas a partir del último sótano y también la implementación de zapatas aisladas y/o corridas desplantadas a 1.00m. de profundidad por debajo del nivel de firme del último sótano.

Con respecto al sistema de estabilización definitivo para la Estabilización de los Taludes, se propone lo siguiente: para poder efectuar la excavación hasta 9.75m. de profundidad en forma segura requerimos de un sistema de sustentación, que restituya el confinamiento que se perderá con la excavación es mediante una barrera de pilas coladas en el lugar construidas en el perímetro de la excavación apuntaladas mediante troqueles metálicos sujetos o apoyados en muertos o mediante el sistema de Top Down construyendo la segunda barrera de pilotes en el siguiente eje interior dejando el suelo entre ambos pilotes para que funcione como una bermá que nos ayude a estabilizar el sistema de corte y entre los pilotes formar marcos cortos para tomar también el empuje horizontal sin la necesidad de colocar anclaje. Con lo anterior se pensó agilizaría las labores de corte y la construcción de la edificación del centro hacia los costados.

Por lo tanto, yo el [REDACTED] con No. de Cédula Profesional: [REDACTED] soy el responsable de los resultados actualizados, debido a la modificación del proyecto."

- De acuerdo a los planos y los estudios presentados, se observa que cumplen con los requerimientos necesarios para su revisión, por lo que deberá seguir lo mencionado en el estudio presentado con el objetivo de garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno.
- Es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

K) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/H148/2021, de fecha 08-ocho de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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 se encuentra en zona de riesgo Hidrológico Muy Alto de Encharcamiento (esto de acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1<sup>a</sup>. Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico Oficial el 22 de marzo del año 2013), por lo que seguir las recomendaciones del estudio hidrológico - hidráulico es de suma importancia para garantizar la seguridad de la zona y edificación proyectada, se deberá tomar en cuenta lo marcado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, en el oficio No. 146/SDU/2021 en fecha de 3 de mayo del 2021. Aunado a lo anterior deberá analizar si jurídicamente procede solicitar la opinión de alguna otra dependencia referente a tema de Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, toda vez que la edificación que se pretende aprobar esta desplantada fuera de las zonas de riesgo.

Fundamento legal: Acuerdo de confidencialidad de fecha 29 de marzo del año 2022 por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud que contiene datos personales de conformidad a lo dispuesto por la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y a los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León.

Se eliminan 2 palabras relativas a datos personales: domicilio, número catastral, nombre y firmas. 5





**L)** 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-310/2020, de fecha 25-veinticinco de septiembre del 2020- dos mil veinte, emitió dictamen tomando como base el informe de la inspección vía análisis de riesgos practicada por el C. Horacio León Leetch, Asesor Externo, registrado bajo el número DPCE-APM-041/2019, otorgando: MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, para la construcción del proyecto de Demolición, con ubicación en la Avenida Revolución S/N, Colonia Contry La Silla, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 32-145-014, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**TERCERO:** Se hace saber 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. Lo anterior con fundamento en el artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si no se ejerce el derecho por ellas conferido; lo anterior de acuerdo con el artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, 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.

**SEPTIMO:** 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 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósito persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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



18925

ORIGIN DE MONTERREY



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

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

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] siendo las 3:57 horas del día

24 del mes de febrero del 2022

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Virginia Castillo

FIRMA [REDACTED]

No. DE GAFETE 119125

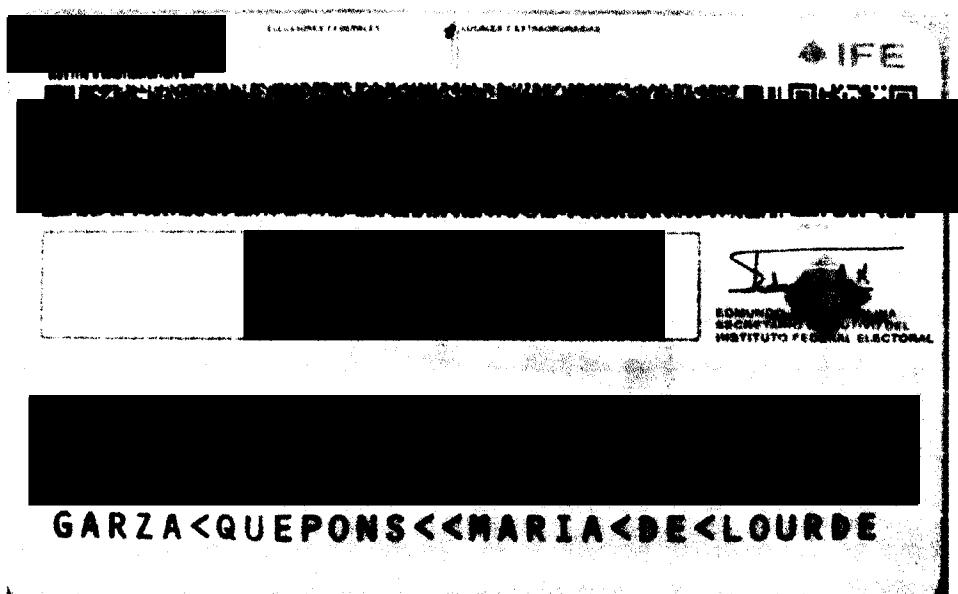
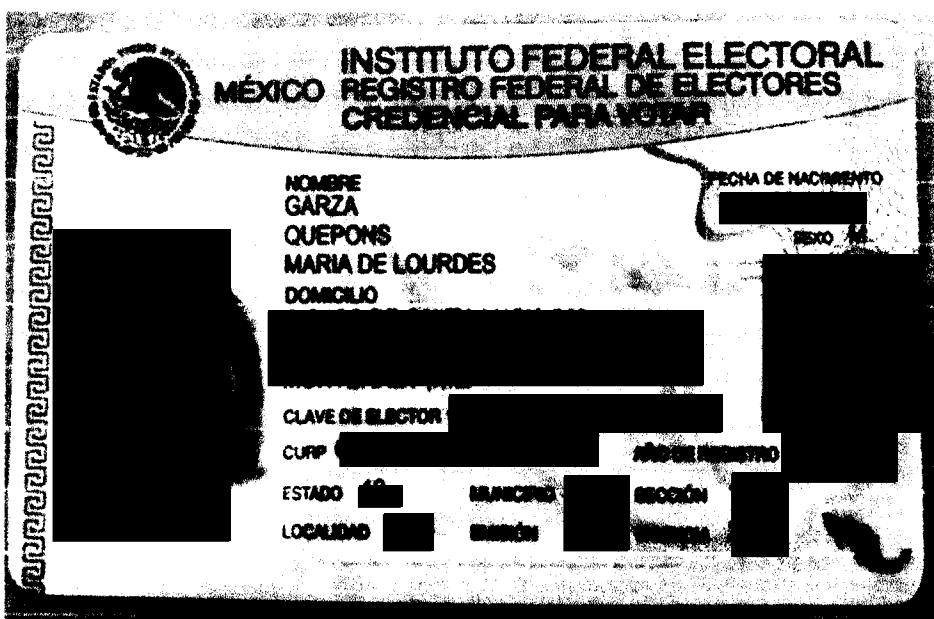
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTREGA LA DILIGENCIA.

NOMBRE [REDACTED]

FIRMA [REDACTED]

Fundamento legal: Acuerdo de confidencialidad de fecha 29 de marzo del año 2022 por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud que contiene datos personales de conformidad a lo dispuesto por la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y a los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León

Se eliminan 4 Palabras relativas a datos personales: domicilio, número catastral, nombre y firmas. 6





## H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

### LXXVI LEGISLATURA

#### OFICIALÍA DE PARTES



#### AVISO DE PRIVACIDAD SIMPLIFICADO

El H. Congreso del Estado de Nuevo León, es el responsable del tratamiento de los datos personales que nos proporcione.

##### Finalidades para las cuales serán tratados sus Datos Personales

Sus datos personales serán utilizados para: a) Registro de Iniciativas; b) Registro de Convocatorias. (Otros documentos o información que consideren se presentan); y c) Trámites, asuntos administrativos. Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en la Oficialía de Partes, adscrita a la Oficialía Mayor de este H. Congreso del Estado.

##### Transferencia de Datos

Se informa que no se realizarán transferencias de datos personales, salvo aquéllas que sean necesarias para atender requerimientos de información de una autoridad competente, que estén debidamente fundados y motivados.

##### Mecanismos para el ejercicio de los derechos ARCO

Se informa que podrá ejercer sus derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación u Oposición (ARCO) de sus datos personales de forma presencial ante la Unidad de Transparencia del H. Congreso del Estado, a través de la Plataforma Nacional de Transparencia (<http://www.plataformadetransparencia.org.mx/>), o al correo electrónico [enlace.transparencia@hcnl.gob.mx](mailto:enlace.transparencia@hcnl.gob.mx). Si desea conocer el procedimiento para el ejercicio de estos derechos puede acudir a la Unidad de Transparencia a la dirección antes señalada, enviar un correo electrónico a [enlace.transparencia@hcnl.gob.mx](mailto:enlace.transparencia@hcnl.gob.mx) o bien, comunicarse al Tel: 81815-095000 ext. 1065.



##### Sitio dónde consultar el Aviso de Privacidad Integral

Usted podrá consultar el Aviso de Privacidad Integral en la siguiente dirección electrónica: <https://www.hcnl.gob.mx/privacidad/> o bien, de manera presencial en las instalaciones del Congreso del Estado, directamente en la Unidad de Transparencia.

Última actualización: Abril 2023

Consiento y autorizo que mis datos personales y datos sensibles (si se presenta el caso) sean tratados conforme a lo previsto en el presente aviso de privacidad.

Si autorizo   
No autorizo

Domicilio para recibir las notificaciones que correspondan:

Calle: [REDACTED]

Núm. Ext. [REDACTED] Núm. Int. [REDACTED]

Colonia: [REDACTED]

Municipio: [REDACTED]

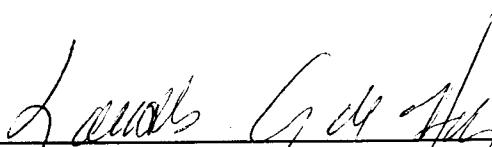
Teléfono(s): [REDACTED]

Estado: [REDACTED] C.P. [REDACTED]

Consiento y autorizo el recibir las notificaciones a través de medios electrónicos; y en su caso, señalo el siguiente correo electrónico.

Si autorizo   
No autorizo

Correo: [REDACTED]

  
NOMBRE Y FIRMA AUTÓGRAFA DEL INTERESADO



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

LXXVI LEGISLATURA

OFICIALÍA MAYOR

Oficio Núm. PL 1932/LXXVI



**C. DIP. MAURO ALBERTO MOLANO NORIEGA  
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA  
Y DESARROLLO URBANO  
PRESENTE.-**

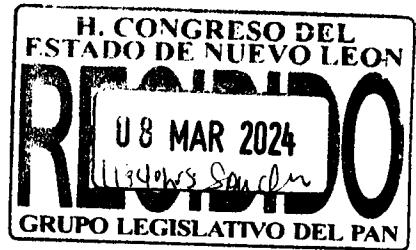
Por medio del presente, me permito informarle que en la Sesión celebrada el día 6 de marzo del presente año, el C. Presidente del H. Congreso del Estado, turnó a la comisión que Usted preside, el escrito signado por la C. Lic. Lourdes Garza Quepons y un grupo de Vecinos de las Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey, mediante el cual presentan iniciativa de reforma al Artículo 422 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano, al cual le fue asignado el número de Expediente 18229/LXXVI.

Al respecto, se informa que dicha documentación ha sido previamente digitalizada y se ofrece para su descarga a través del Código QR aquí proporcionado, mismo que permanecerá habilitado por los próximos 7 días naturales.

Reitero a Usted mi consideración y respeto.

ATENTAMENTE  
Monterrey, N.L., a 6 de marzo de 2024

  
**MTRA. ARAMIDA SERRATO FLORES  
LA OFICIAL MAYOR**





H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
LXXVI LEGISLATURA

OFICIALÍA MAYOR

Oficio Núm. PL 5449/LXXVI  
Expedientes Núm. 18229/LXXVI

**C. LIC. LOURDES GARZA QUESPONS**  
**PRESENTE.-**

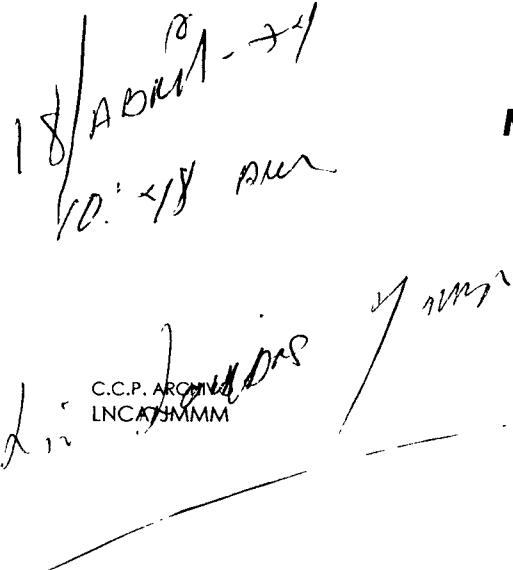
Con relación a su escrito, presentado en conjunto con un grupo de Vecinos de las Colonias Zona Sur de la Ciudad de Monterrey, mediante el cual presentan iniciativa de reforma al Artículo 422 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano, me permito manifestarle que el C. Presidente del H. Congreso del Estado de Nuevo León, conoció de su escrito dictado el siguiente acuerdo:

**"Trámite: De enterado y de conformidad con lo establecido en los artículos 24 Fracción III y el Artículo 39 fracción IX del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, se turna a la Comisión de Infraestructura y Desarrollo Urbano, la cual es presidida por el C. Dip. Mauro Alberto Molano Noriega."**

Reitero a Usted mi consideración y respeto.

ATENTAMENTE  
Monterrey, N.L., a 6 marzo de 2024

  
**MTRA. ARMIDA SERRATO FLORES**  
**LA OFICIAL MAYOR**

  
C.C.P. ARCELIAS  
LINALES M.M.M.

