



No. de Oficio: SEDUE 11136/2019  
Expediente Administrativo L-000483-18

### INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE  
LEGAL DE SCOTIABANK INVERLAT SA, INSTITUCION  
DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK  
INVERLAT (DIVISIÓN FIDUCIARIA). DOMICILIO AV. JOSE  
CLEMENTE OROZCO 329 PISO 27 ZONA VALLE ORIENTE,  
SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN.**

**PRESENTE.-**

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

- - En Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de Julio del año 2019-dos mil diecinueve.- - - - -

**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000483-18, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 14-catorce de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, por el **C. IGNACIO GAXIOLA DUARTE**, en su carácter de Apoderado Legal de la fiduciaria **SCOTIABANK INVERLAT, SA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, dentro del fideicomiso 1451028466 y quien acredita su personalidad, mediante documentos anexados al presente expediente; respecto del inmueble ubicado en la **AVENIDA ALFONSO REYES S/N, COLONIA REGINA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 16-005-001**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización para las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA (45-CUARENTA Y CINCO) LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS, MULTIFAMILIAR CON 445-CUATROCIENTAS CUARENTA Y CINCO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO, HOTEL (150-CIENTO CINCUENTA HABITACIONES) Y 10-DIEZ OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 13,658.32 metros cuadrados y un área por construir de 116,141.53 metros cuadrados.

### ANTECEDENTES

- Presenta copia simple de instructivo autorizado por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, con número de Oficio SEDUE-7033/2018 y expediente administrativo L-000060-18, de fecha 29-veintinueve de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual se autoriza la Licencia de Uso de Suelo para multifamiliar, comercial, servicios e industria, para el predio ubicado en la Av. Alfonso Reyes S/N, en la Colonia Regina del Municipio de Monterrey, Nuevo León; en el lote identificado con el expediente catastral (70) 16-005-001.
- Anexa copia simple de la cartulina autorizada por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, con número de expediente administrativo TM-000013-18, de fecha 22-veintidós de enero del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual se autoriza la Demolición Total, para el predio ubicado en la Av. Alfonso Reyes/Taxco números 550/113, en Monterrey, Nuevo León; en el lote identificado con el expediente catastral 16-005-001.
- Anexa escrito de rectificación de medidas del predio en cuestión con número de expediente catastral 16-005-001, quedando una superficie de 13,658.320 m2 y ratificado ante la fe del Notario Público número 70-setenta, el Licenciado Gabriel Galindo García, bajo acta fuera de protocolo número 070/4208/18, e inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo número 247, Volumen 121, Libro 5, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey, en fecha 15-quince de Enero del 2019-dos mil diecinueve.



- Presenta copia simple de la cartulina e instructivo autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, con número de Oficio SEDUE-10065/2019 y expediente administrativo L-000024-19, de fecha 22-veintidos de Marzo del 2019-dos mil diecinueve, mediante el cual autoriza la Excavación y Movimientos de Tierra, para el predio ubicado en la Av. Alfonso Reyes S/N, en la Colonia Regina del Municipio de Monterrey, Nuevo León; en el lote identificado con el expediente catastral (70) 16-005-001.

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

### CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1, 2, 3 fracción XVI, 7, 11 fracción XII, 136 fracción I, 148 fracción I, 198, 202 fracción III, V y X, 236, 237, 355, 356, 357, 358, 362, 399, 401, 402 primer y ultimo parrafo, Transitorios Segundo, Tercero, Quinto y Octavo de La Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, Y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nuevo Leon; artículos 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295 y 296, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso f) 12 fracciones I, II y III, 36, 39, 46,47, 52, 53, 57, 59, 64, 65, 66, 72, 73 fracciones I a la VIII, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracciones I, 20, 26 fracción III, 30, 33, 41,42, 43, 53, 58, 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 y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO MITRAS NORTE**, en una Zona Clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, donde los usos solicitados para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote), 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 3.8.4 HOTEL DE 4 ESTRELLAS** son consideradas como **PERMITIDOS, conforme al artículo 148 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León**. Es importante señalar que mencionados Usos de Suelo ya fueron autorizados mediante oficio número 7033/2018, expediente administrativo L-000060-18 por esta Secretaría en fecha 29-veintinueve de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, por lo que, le genera un derecho reconocido a su favor.

Dentro de los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo señalada en el plan vigente 2013-2025 para el giro de 2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** ( 2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada ); **2.3.4 Tienda de Conveniencia;** **3.1 Servicios Personales** 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10



Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia.**

III.-De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 11 de Enero del 2019, actualmente se detectó oficinas y el área de baldío.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 116,141.53 metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
SOTANO 2	10,925.50	10,925.50	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTO PARA 239 CAJONES, CIRCULACIÓN, RAMPAS DE ASCENSO Y DESCENSO, ESCALERAS, ELEVADORES, CISTERNAS, ACCESO A TORRES Y ÁREA TÉCNICA.
SOTANO 1	10,925.50	10,925.50	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTO PARA 235-CAJONES, CIRCULACIÓN, RAMPAS DE ASCENSO Y DESCENSO, ESCALERAS, ELEVADORES, CISTERNAS, ACCESO A TORRES Y ÁREA TÉCNICA.
NIVEL 1	11,448.91	11,448.91	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTO PARA 161-CAJONES, CIRCULACIÓN, RAMPAS DE ASCENSO Y DESCENSO, ESCALERAS, ELEVADORES, CISTERNAS, ACCESO A TORRES, 15-LOCALES COMERCIALES, VESTIBULO DE HOTEL Y ÁREA TÉCNICA.
ENTREPISO 1	6,388.04	6,388.04	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTO PARA 106-CAJONES, CIRCULACIÓN, RAMPAS DE ASCENSO Y DESCENSO, ESCALERAS, ELEVADORES, Y ÁREA TÉCNICA.
NIVEL 2	11,467.47	11,467.47	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTO PARA 143-CAJONES, CIRCULACIÓN, RAMPAS DE ASCENSO Y DESCENSO, ESCALERAS, ELEVADORES, ACCESO A TORRES, 18-LOCALES COMERCIALES, BODEGAS DE SERVICIOS, ÁREA TÉCNICA, SANITARIOS Y GIMNASIO
ENTREPISO 2	8,577.55	8,577.55	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTO PARA 144- CAJONES, CIRCULACIÓN, RAMPAS DE ASCENSO Y DESCENSO, ESCALERAS, ELEVADORES, ÁREA TÉCNICA, GIMNASIO, Y CUARTO DE BASURA
NIVEL 3	7,388.89	7,388.89	ESCALERAS, ACCESO A TORRES, ELEVADORES, CIRCULACIÓN, 12-LOCALES COMERCIALES, ÁREA TÉCNICA, CUARTO DE BASURA, OFICINAS( 5 OFICINAS) Y BODEGAS DE SERVICIO.
ENTREPISO 3	3,244.76	3,244.76	CIRCULACIÓN, ESCALERAS, ELEVADORES, ÁREA TÉCNICA, CUARTO DE BASURA, OFICINAS ( 5- OFICINAS)
NIVEL 4	7,029.83	7,029.83	CIRCULACIÓN, ACCESO A TORRES, AMENIDADES DE TORRES DE DEPARTAMENTOS (ALBERCAS, ÁREA DE ASADORES Y JUEGOS INFANTILES) TORRE 1: ÁREA DE 4 DEPARTAMENTOS (2 CON 2 CUARTOS, 2 BAÑOS, SALA-COMEDOR, Y COCINA) Y (2 CON 3 CUARTOS, 3 BAÑOS, SALA-COMEDOR Y COCINA), PASILLO DE CIRCULACIÓN, CUBO DE ELEVADORES Y ESCALERAS. TORRE 2: ÁREA DE 4 DEPARTAMENTOS (2 CON 2 CUARTOS, 2 BAÑOS, SALA-COMEDOR, Y COCINA) Y (2 CON 3 CUARTOS, 3 BAÑOS, SALA-COMEDOR Y COCINA), PASILLO DE CIRCULACIÓN, CUBO DE ELEVADORES Y ESCALERAS. TORRE 3: ÁREA DE 4 DEPARTAMENTOS (2 CON 2 CUARTOS, 2 BAÑOS, SALA-COMEDOR, Y COCINA) Y (2 CON 3 CUARTOS, 3 BAÑOS, SALA-COMEDOR Y COCINA), PASILLO DE CIRCULACIÓN, CUBO DE ELEVADORES Y ESCALERAS.
NIVEL 5	5,062.97	5,062.97	CIRCULACIÓN, ACCESO A TORRES, 10 HABITACIONES DE HOTEL, AMENIDADES DE TORRES DE DEPARTAMENTOS (LUDOTECA) TORRE 1: ÁREA DE 4 DEPARTAMENTOS (2 CON 2 CUARTOS, 2 BAÑOS, SALA-COMEDOR, Y COCINA) Y (2 CON 3 CUARTOS, 3 BAÑOS, SALA-COMEDOR Y COCINA), PASILLO DE CIRCULACIÓN, CUBO DE ELEVADORES Y ESCALERAS.

			TORRE 2: ÁREA DE 4 DEPARTAMENTOS (2 CON 2 CUARTOS, 2 BAÑOS, SALA-COMEDOR, Y COCINA) Y (2 CON 3 CUARTOS, 3 BAÑOS, SALA-COMEDOR Y COCINA), PASILLO DE CIRCULACIÓN, CUBO DE ELEVADORES Y ESCALERAS.
			TORRE 3: ÁREA DE 4 DEPARTAMENTOS (2 CON 2 CUARTOS, 2 BAÑOS, SALA-COMEDOR, Y COCINA) Y (2 CON 3 CUARTOS, 3 BAÑOS, SALA-COMEDOR Y COCINA), PASILLO DE CIRCULACIÓN, CUBO DE ELEVADORES Y ESCALERAS.
NIVEL 6 AL 21	33,732.11	33,732.11	<p>HOTEL 140 HABITACIONES</p> <p>NIVEL 6 TAPANCOS PLANTA BAJA TORRES I, II Y III: 20 DEPARTAMENTOS POR NIVEL. <b>TOTAL 60 DEPTOS.</b></p> <p>NIVEL 7 TAPANCOS PLANTA ALTA TORRES I, II, III</p> <p>PLANTA TIPO 1- TORRES I, II, III: 9 DEPARTAMENTOS POR NIVEL. TORRE I: NIVEL 8, 13, 14, 15 Y 16 <b>TOTAL 45 DEPTOS</b> TORRE 2 Y 3: NIVEL 8, 9 Y 10 <b>TOTAL 54 DEPTOS</b></p> <p>PLANTA TIPO 2- TORRES I, II, III: 10 DEPARTAMENTOS POR NIVEL. TORRE I: NIVEL 9, 10, 11 Y 12 <b>TOTAL 40 DEPTOS</b> TORRE 2 Y 3: NIVEL 11, 12, 13, 14, 15 Y 16 <b>TOTAL 120 DEPTOS</b></p> <p>PLANTA TIPO 3- TORRES I, II, III: 12 DEPARTAMENTOS POR NIVEL. NIVEL 17 <b>TOTAL 36</b></p> <p>PLANTA TIPO 4- MIRADOR - TORRES I, II, III. NIVEL 18 Y 19. 8 DEPARTAMENTOS POR NIVEL <b>TOTAL 48 DEPTOS</b></p> <p>PLANTA PENTHOUSE- TORRES I, II, III NIVEL 20, 6 DEPTOS POR NIVEL. <b>TOTAL 18 DEPTOS</b></p> <p>Planta Azotea Nivel 21</p>
<b>Total</b>	<b>116,141.53</b>	<b>116,141.53</b>	

V.- Respecto a la zona de **Desarrollo Orientado al Transporte (DOT)**, de acuerdo al vigente Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey **2013-2025**, propone implementar políticas de densificación promoviendo los desarrollos de uso mixto, con alta densidad y con una política restrictiva de estacionamientos, en las zonas cercanas a sistemas de transporte debiendo cumplir para ser autorizados con los siguientes requerimientos:

Corresponde a las zonas de DOT, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500-quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía, también podrán ser aplicadas a predios e inmuebles que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro. En esta zona se prevén políticas de densificación.

Así mismo de acuerdo al artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; el cual señala lo siguiente: *ARTÍCULO 73. Los predios que cuenten con una superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente: I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres".*

#### ANÁLISIS DE ZONA DOT

Atento a lo anterior tenemos que, de acuerdo al croquis de ubicación del predio presentado por el solicitante y a la inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se constata que el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes S/N, Colonia Regina, se ubica a una distancia de **6.00 metros de la Estación del Metro más cercana denominada línea 2 "REGINA"**.

Tomando en cuenta lo antes descrito, y que el proyecto pretendido corresponde a un Uso Mixto por consistir en una edificación con comercio, servicios en planta baja (1° nivel) y planta alta (2° nivel) y uso habitacional en los niveles superiores, resulta acorde a las políticas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por encontrarse el inmueble materia de este análisis, a 6.00 metros de radio de distancia de la Estación Regina de la Línea 2 del Metro, cumpliéndose con la condicionante de estar en un radio menor a 800 metros lineales, contando el predio con una superficie de 13,658.32 metros cuadrados.

Por lo anterior resultan aplicables los beneficios y estrategias de densificación del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al estar dentro de la citada zona (DOT), **por lo que para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos son libres.**

Conforme al artículo 39 del mencionado Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo que establece que las edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros y en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, por lo que, mediante oficio número DPTU 1026/19 es factible la altura de 6.00 metros.

**VI.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Mitras Norte, para el uso de Vivienda Multifamiliar, requiere 2 cajones por vivienda, donde conforme al análisis del proyecto presentado cuenta con 445-cuatrocientos cuarenta y cinco departamentos, resultando el requerimiento de 890-ochocientos noventa cajones; para el uso de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, requiere de 1 cajón por cada 25 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado cuenta con 5,435.00 metros cuadrados, resultando el requerimiento de 217-doscientos diecisiete cajones; para el uso de Oficinas Administrativas, requiere de 1 cajón por cada 35.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado cuenta con 3,020.00 metros cuadrados, resultando el requerimiento de 86-ochenta y seis cajones; para el uso de Hotel de 4 Estrellas, requiere de 1 cajón por cada 3.5 habitaciones, donde conforme al análisis del proyecto presentado cuenta con 150 habitaciones, resultando el requerimiento de 43-cuarenta y tres cajones, de lo anterior resulta la exigencia de un total de 1,236-mil doscientos treinta y seis cajones de estacionamiento, sin embargo de acuerdo a lo referido en el citado artículo 73, se disminuye el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%; **resultando la exigencia de un total de 618-seisientos dieciocho cajones de estacionamiento;** los cuales resuelve con 1,028-mil veintiocho cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite.

**VII.-** La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAP-J/R-287/2018 de fecha 01-primero de octubre del 2018-dos mil dieciocho, emite las medidas de prevención de riesgos y de seguridad, así como las que se deberán implementar durante la etapa de construcción, respecto al Proyecto de Construcción de "CATEHUA", ubicado en la Avenida Alfonso Reyes, S/N, colonia Regina en el municipio de Monterrey; que se deberán implementar en el predio en cuestión, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**VIII.-** El interesado acompaña oficio número 2403/SPMARN-IA/18 de fecha 21-veintiuno de Noviembre del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO consistente en urbanización, construcción y habilitado de un proyecto habitacional y de usos mixtos: en un predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes, S/N, Colonia Regina, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, **señalando las condicionantes y términos que deberá cumplir en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.**

IX.- Que la interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VII del citado Reglamento, y de acuerdo a las características de la construcción la misma es clasificada como (4 c), que con respecto del predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes S/N, Colonia Regina, en el municipio de Monterrey, identificado con el número de expediente catastral 16-005-001, acompaña lo siguiente:


- Mediante oficio número DPTDU/V/234/2019, de fecha 04-cuatro de Junio del 2019-dos mil diecinueve, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión Técnico Vial**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (planos y Estudio de Movilidad firmado por el Ing. Gabriel Ponce Elizondo, con Cédula Profesional número 2882303).
- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano en materia de Ingeniería Estructural emitió **Opinión Técnica Estructural** con N° de oficio DPT/E/013/ENERO/2019, de fecha 1°-primero de Abril del 2019-dos mil diecinueve, en donde conforme a la documentación presentada por el propietario y memoria de cálculo elaborada por el Ingeniero Juan Álvarez Reyes con cedula N° 4827871, así como también Mecánica de Suelos elaborada por "EEMSSA ESTUDIOS ESPECIALIZADOS DE MECANICA DE SUELOS S.A. DE C.V.", firmado por el Ing. Luis Armando Jiménez con cedula N° 1825655, otorgo Vo. Bo., dictando las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a las disposiciones contenidas en el titulo tercero responsabilidades Artículo 8 al 16 del Reglamento para la construcción en el Municipio de Monterrey N.L
- Mediante oficio número DPTDU/H 043/2019, de fecha 09-nueve de Abril del 2019-dos mil diecinueve, realizado por La Dirección Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión Técnica Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico elaborado por INGENIERIA S. DE R.L. DE C.V., a través del Dr. Ricardo Alberto Cavazos González (Cédula profesional N° 3481417) con fecha Octubre del 2018-dos mil dieciocho.
- Mediante oficio número DPTDU/G034/2019, de fecha 10-diez de Abril del 2019-dos mil diecinueve, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Opinión Técnica Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos y Geológico elaborado por Estudios Especializados de Mecánica de Suelos., firmado por el Ing. Luis Armando Jiménez Rodríguez con número de cédula profesional 1825655 y Estudio de Estabilidad de Taludes realizado por el Ing. Dr. Xavier Pérez Córdoba, con Cedula Profesional N°3183470.

X.- En fecha 15-quince de agosto del 2018-dos mil dieciocho, se emite resolución de alineamiento vial, por parte de la Dirección de Prtoyectos Tecnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: Para la Avenida Alfonso Reyes deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetando la afectación de Metrorrey indicada en las mismas escrituras y para la calle Taxco deberá respetar su limite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XI.- La Dirección de Ecología mediante número de oficio 0930/2019, dentro del Dictamen LTA- 000111/2019 de fecha 19-diecinueve de Marzo del 2019-dos mil diecinueve, emitió dictamen en materia ambiental, donde se indican **los lineamientos ambientales** a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad.

XII.- Anexa escrito de fecha 11-once Diciembre del 2018-dos mil dieciocho, en el cual el Arq. Ricardo Yeomans Almada, con número de cédula profesional 7009843, se manifiesta como Director Responsable de la Obra para el Proyecto de Construcción de Usos Mixtos "CATEHUA", a realizarse en la Avenida Alfonso Reyes Norte S/N, Colonia Regina, con expediente catastral 16-005-001, en el Municipio de Monterrey N.L.

XIII.- Al presente trámite se anexa **Póliza de seguro de Responsabilidad Civil por Daños Terceros**, emitida por Chubb Seguros México S.A., con número de Póliza A4 39003282, con una vigencia desde el 12 de Julio del 2019 hasta el 12 de Julio del 2020.



Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario 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 MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA (45-CUARENTA Y CINCO) LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS, MULTIFAMILIAR CON 445-CUATROCIENTAS CUARENTA Y CINCO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO, HOTEL (150-CIENTO CINCUENTA HABITACIONES) Y 10-DIEZ OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA ALFONSO REYES S/N EN LA COLONIA REGINA**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 16-005-001** con una superficie total de 13,658.32 metros cuadrados, y un área por construir de 116,141.53 metros cuadrados,

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

- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 13 al 13 de 13), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa y complementaria de esta resolución 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, de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, 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 en el Municipio de Monterrey vigente, que señala 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: "...III. Mayor de 1000.00 metros cuadrados de construcción - 3-tres años;..."*; por lo que al tratarse la presente, de una construcción nueva de 116,141.53 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **3-TRES AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de 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.
  2. Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
  3. Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.

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 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 rozamiento, 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 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 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
9. **El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.**
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. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas, etc.
13. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que mediante colocación de mamparas de cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra atracción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
14. Se le hace del conocimiento 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, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
16. 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, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
17. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados),, colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
18. Todo el material sobrante producto del corte deberá ser reirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en áreas municipales.





19. No efectuar fogatas para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
20. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública.
21. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
22. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
23. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.
24. Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación, así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrar las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaria así lo dispone solicitara las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.
25. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

E) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente *"El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . "*. De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

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

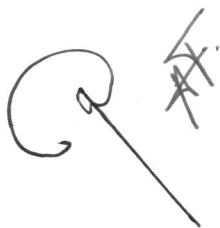
- a) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- b) Deberá de respetar el uso de edificación para **MULTIFAMILIAR CON 445-CUATROCIENTAS CUARENTA CINCO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO, 45-CUARENTA Y CINCO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, HOTEL DE 4 ESTRELLAS (150-HABITACIONES) Y 10-DIEZ OFICINAS ADMINISTRATIVAS.** en el predio en cuestión.
- c) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
- d) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- e) 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.
- f) Deberá de ubicar habilitar u mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
  - g) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
  - h) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
  - i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  - j) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones autorizadas, los 618-seiscientos dieciocho cajones que requiere como mínimo y el proyecto presenta 1,028-mil veintiocho cajones.**
  - k) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
  - l) Queda prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
  - m) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
  - n) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
  - o) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.

**G) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/234/2019, de fecha 04-cuatro de Junio del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  - a) Para la Av. Alfonso Reyes respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetando la afectación de Metrorrey indicada en las mismas escrituras.
  - b) Para la calle Taxco deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- 4) Se deberán disponer de 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 éste último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
- 5) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.
- 6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 7) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- 8) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán



existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

- 9) 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.

- 10) Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán tener 3.00 metros de ancho por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

- 11) 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.

- 12) Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 13) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.
- 14) Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 15) 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.
- 16) 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/SA027/V/2019, firmado por el Ingeniero Emanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, de fecha 29 de Mayo del 2019, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos antes de entrar en operaciones:
- a) El suministro e instalación del total de señalamiento especificado en los planos de la propuesta vial autorizado.
  - b) Adecuaciones viales de acuerdo a los planos autorizados.
- 17) El propietario o propietarios del desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.
- 18) 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.

**H) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 043/2019 de fecha 09-nueve de Abril del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

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

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

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

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

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

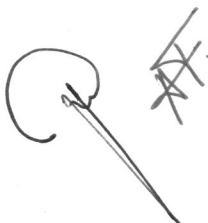
Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8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

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

El predio se encuentra en zona de Riesgo Hidrológico Nulo (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1° Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico oficial el 22 de marzo del año 2013).

**I) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G034/2019, de fecha 10-diez de Abril del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:**

- Los estudios de Mecánica de Suelos y Geológico elaborados por Estudios Especializados de Mecánica de Suelos, S.A. de C.V. presenta 4 (cuatro) sondeos a una profundidad de 25.0 metros, en los cuales se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físicas-mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. Según estudio recomienda zapatas aisladas o continuas desplantadas a una profundidad de 1.00 a 1.30 m con una  $q_{adm} = 1.00 \text{ kg/cm}^2$  hasta  $5.00 \text{ kg/cm}^2$ . Otro tipo de cimentación es a base de



pilas coladas en el lugar desplantadas a una profundidad de 23.00m. con una capacidad de carga admisible de 139.00 hasta 785 ton/pila.

- El Estudio Geológico determina que el área de estudio se encuentra en una zona en la cual no existen condiciones de riesgo de ocurrencia de deslizamiento de rocas en el área donde se ubica el sitio en estudio. Se deberán seguir las recomendaciones constructivas del estudio de mecánica de suelos y estabilidad de taludes.
- Los estudios de Estabilidad de taludes, determinan que dándole al talud una inclinación de 90° el factor de seguridad es de hasta 2.76 y dándole una inclinación de 30° el factor de seguridad es de hasta 3.67, la principal razón para dejar esa pendiente es minimizar desplazamientos de estructuras colindantes, no para aumentar la estabilidad.
- Se deberán seguir cada una de las recomendaciones dadas por los estudios presentados.
- Es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- La licencia de construcción sólo permite el desarrollo en el Predio donde el Solicitante acredite como Propietario con base en el Artículo 316 Fracción I Capitulo Cuarto de las Factibilidades y Licencias de Uso de Suelo, Construcción y Edificación, Sección Segunda del Proyecto Ejecutivo arquitectónico o Licencia de Construcción de la Ley de Asentamientos, Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**J) En materia de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/E/013/ENERO/2019, de fecha 1° de Abril del 2019, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege 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.

**K) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio 0930/2019, dentro del dictamen LTA-000111/2019 de fecha 19-diecinove de Marzo del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Durante la etapa de construcción. -**

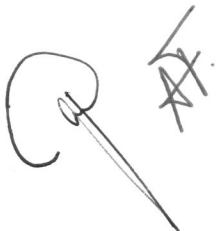
1. El horario de las actividades de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.

2. Los residuos provenientes de la 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.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. 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.
6. 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.
7. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparadas para excavaciones, demoliciones o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento. Lo anterior mediante el uso de agua no potable y un sistema de aspersión eficiente, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular y la reducción del consumo del agua respectivamente.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
10. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
11. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
12. 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.
13. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
14. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
15. 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**

16. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental Modalidad General del proyecto denominado "PROYECTO CATEHUA" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 2403/SPMARN-IA/18) respectivamente.
17. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "PROYECTO CATEHUA".
18. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes el Estudio Hidrológico e Hidráulico elaborado

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a large stylized 'B' and some illegible characters.

para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que pueda tener los escurrimientos externos sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.

19. En caso de pretender utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
20. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.1.5, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
21. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
22. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

#### **Aspecto Ambiental**

##### **Ruido y/o Vibraciones**

23. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
24. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en 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 (horario para multifamiliar y hotel) y para fuentes fijas ( NOM-081 SEMARNAT-1994) siendo de 68 dB(A) de 09:00 a 22:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas).
25. 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.
26. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

##### **Contaminación del Suelo**

27. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
28. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
29. 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.
30. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
31. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

##### **Emisiones al Aire**

32. En caso de contar con áreas de cocina, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
33. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

##### **Contaminación del Agua**

34. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
35. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
36. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
37. 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**

38. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
39. 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.
40. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
41. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
42. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
43. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

44. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-549-18 el cual fue resuelto con la reposición de 1,500-mil quinientos árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.
45. De acuerdo al plano presentado el proyecto está libre de lineamientos urbanísticos por lo que no requiere del arbolado en estas áreas, en cuanto al estacionamiento, deberá contar con 01-un árbol de la especie encino con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 511-quinientos once árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción se repusieron los 511 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondiente (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).

#### **Imagen Urbana**

46. 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.
47. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**L) En lo que respecta a Seguridad Civil.** - Deberá cumplir con los lineamientos y recomendaciones señaladas por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, mediante oficio DPCE-SAP-J/R-287/2018, de fecha 1º primero de Octubre del 2018-dos mil dieciocho, emitió dictamen en el cual otorga MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD GENERAL QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN para el establecimiento que nos ocupa, para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, que se realice la inspección y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**TERCERO.** - Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas contenidas en el artículo 335 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**CUARTO:** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de 3-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezará a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



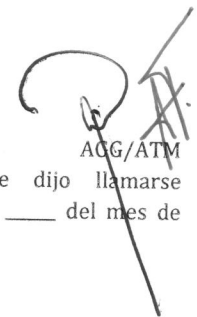
**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: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

**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 apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**OCTAVO:** 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 firman los C.C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León -----



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



AGG/ATM

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

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_

