



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5262/2015  
EXP. ADM. L-158/2015  
Página 1 de 19

**INSTRUCTIVO**

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA ASOCIACION DENOMINADA "ENSEÑANZA E INVESTIGACION SUPERIOR", A.C.**  
CON DOMICILIO EN: AVENIDA EUGENIO GARZA SADA NÚMERO 2500, COLONIA TECNOLÓGICO, MONTERREY, N.L.  
**PRESENTE.-**

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de Agosto del año 2015-dos mil quince.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-158/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 28-veintiocho de Abril del 2015-dos mil quince, por el C. Oscar Meichi Sánchez, en su carácter de apoderado legal de la asociación denominada "**ENSEÑANZA E INVESTIGACION SUPERIOR**", A.C., acreditando su personalidad con Escritura Publica número 34,445-treinta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta y cinco, de fecha 17-dieciséiete de Agosto del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, y la existencia legal de la sociedad con Acta número 211-doscientos once, de fecha 14-catorce de Julio del año de 1943-mil novecientos cuarenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado Emeterio Martínez de la Garza, con ejercicio en este Municipio; asociación que es propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA EUGENIO GARZA SADA NÚMERO 2501, COLONIA -2015 TECNOLÓGICO**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **31-076-001** acreditándolo con Escritura Pública de fecha 16-dieciséis de Agosto del año de 1948-mil novecientos cuarenta y ocho, Registrada Bajo el Numero 362, Volumen 135, Libro 0, Sección Gran Propiedad, Unidad Monterrey, de acuerdo a la certificación de fecha 2-dos de Marzo del 2015-dos mil quince, por parte del Registrador del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION** (consistente en la modificación al proyecto previamente autorizado dentro del expediente administrativo L-934/2002, la cual consiste en la reducción de la construcción autorizada, de 159,829.27 metros cuadrados a 136,400.80 metros cuadrados, así mismo solicita la regularización de 33,943.28 metros cuadrados y la ampliación de 17,165.49 metros cuadrados) y de **USO DE EDIFICACION** (regularización y ampliación) para **INSTITUTO Y UNIVERSIDAD** previamente autorizados, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 167,782.59 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 159,829.27 metros cuadrados, de los cuales solo se construyeron 136,400.80 metros cuadrados por lo que son existentes autorizados, solicitando la regularización de 33,943.28 metros cuadrados por no estar autorizados y la ampliación de 17,165.49 metros cuadrados, generando con ello una construcción total de 187,509.57 metros cuadrados.

**A N T E C E D E N T E S**

Mediante oficio número **2319/H-0.4/95** de fecha 28-veintiocho de Junio del año de 1995-mil novecientos noventa y cinco, dentro del expediente número 3316/94, la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Urbano,

Palacio Municipal de Monterrey  
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx alcdesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

así como la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, ambas del Estado de Nuevo León, aprobaron las partes del plano correspondiente a los aspectos urbanos de la edificación para el Campus Monterrey del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, en relación al inmueble ubicado entre las avenidas Eugenio Garza Sada, Luis Elizondo, Celedonio Junco de la Vega y Ricardo Covarrubias, con una superficie de 167,782.59 metros cuadrados, y con una construcción total de 133,288.00 metros cuadrados.

En fecha 12-doce de Septiembre del año 2002-dos mil dos, dentro del expediente administrativo número L-794/01, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó las Licencias de Uso de Edificación y Regularización de Construcción para Laboratorios (Tecnológico), respecto del inmueble ubicado en la avenida Eugenio Garza Sada número 2501, Colonia Tecnológico, identificado con el número de expediente catastral 31-076-001, con superficie de 146,244.00 metros cuadrados, y con una construcción total de 145,338.70 metros cuadrados.

En fecha 18-dieciocho de Noviembre del año 2002-dos mil dos, dentro del expediente administrativo número L-934/2002, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Ampliación de Uso de Edificación y de Construcción para Tecnológico y Universidad, respecto del inmueble ubicado en la avenida Eugenio Garza Sada número 2501, Colonia Tecnológico, identificado con el número de expediente catastral 31-076-001, con superficie de 146,244.00 metros cuadrados, y con una construcción total de 159,829.27 metros cuadrados.

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

### CONSIDERANDO

**I.-** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 191 Fracción III y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 59, 73, 139, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracción II, 5 fracciones I a XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracciones II y IX, 20, 22, 23, 26 fracción II, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 94, 95, 96 y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), y fracción V inciso c) del Orden Legal, del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

**II.-** Que la presente solicitud presentada consistente en la modificación al proyecto previamente autorizado dentro del expediente administrativo L-934/2002, la cual consiste en la reducción de la construcción autorizada, de 159,829.27 metros cuadrados a 136,400.80 metros cuadrados, ya que fueron los que se construyeron únicamente, así mismo solicita la regularización de 33,943.28 metros cuadrados y la ampliación de 17,165.49 metros cuadrados, generando con ello una construcción total de 187,509.57 metros cuadrados; de esto resulta la siguiente distribución de áreas:



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5262/2015  
EXP. ADM. L-158/2015  
Página 3 de 19

Área autorizada	M2 Existentes Autorizados (Modificados)	M2 por Construir	M2 por Regularizar	M2 Totales	Desglose de áreas
Sótano	17,039.43	1,183.54	1,139.52	19,632.49	Centro Educativo:
Sótano 2	4,443.19	0.00	222.52	4,665.71	Aulas 1, Aulas 2, Aulas 3, Aulas 4, Aulas 5 (Biotecnología), Aulas 6, Aulas 7, Laboratorio Aulas VII, Lab-día, lavandería, comedor, palmera, el oasis, Alberca 1-domo acático, centrales 1-administrativo, comedor 1-comedor centrales, dormitorios centrales II, SACS-DAF, Rectoría, Zootecnia-escuela de arte, cafetería el Borrego, CIAP, sótano CIAP, instalaciones CIAP, DIA, laboratorio manufactura, centro estudiantil inc. estacionamiento sótano,, talleres 1, talleres 3, invernaderos, graduados en agricultura, túnel de viento, talleres 2, edificio lago, gimnasio, cuarto maquinas gimnasio, Bodegas, CETEC, caseta correos y vigilancia-casetas, cisterna, tanque de presión, central de agua 3, almacén de hielo, cuarto helado, caseta vigilancia gimnasio, cafetería la carreta, biblioteca monumentos EGS- el campanario, cuartos calderas, torre de enfriamiento 1 y 2, cuarto de máquinas hemicio, caseta vigilancia control de llave, cuarto de máquinas aulas 1.
Nivel 1	39,556.01	2,926.74	8,574.21	51,056.96	
Nivel 2	25,543.60	2,812.69	7,889.86	36,246.15	
Nivel 3	21,501.28	2,037.32	4,843.66	28,382.26	
Nivel 4	19,972.86	3,098.32	5,839.71	28,910.89	
Nivel 5	3,119.05	2,322.68	3,559.20	9,000.93	
Nivel 6	3,119.02	2,679.77	949.44	6,748.23	
Nivel 7	703.95	0.00	371.85	1,075.80	
Nivel 8	703.95	0.00	78.88	782.83	
Nivel 9	457.30	0.00	0.00	457.30	
Nivel 10	67.22	0.00	0.00	67.22	
Azotea	173.94	104.43	474.43	752.60	
<b>Total</b>	<b>159,829.27</b>	<b>17,165.49</b>	<b>33,943.28</b>	<b>187,509.57</b>	

**III.-** Que de acuerdo a las autorizaciones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (L- 2015 794/01 y L-934/2002), las cuales fueron descritas en el apartado de antecedentes de la presente resolución; DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA y con las que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a autorizaciones para el uso de Instituto Tecnológico y Universidad, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey vigentes en ese entonces, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su Artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTÍCULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que resulta procedente la autorización de la presente solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en las citadas autorizaciones, los cuales analizados con la superficie del inmueble de 167,782.59 metros cuadrados, se satisfacen de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (125,836.94 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.30 (51,056.96 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **1.50 veces** (251,673.88 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.11 veces (187,509.57 metros cuadrados); **Área Libre de 0.25** (41,945.65 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta (116,725.63 metros cuadrados); y un **Área Jardinada** de 0.125 (20,942.82 metros cuadrados) y el proyecto presenta 0.15 (25,656.92 metros cuadrados).

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5262/2015  
 EXP. ADM. L-158/2015  
 Página 4 de 19

**IV.-** Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto solicitado de modificación, regularización y ampliación, sigue dando cumplimiento al requerimiento de cajones, de acuerdo a al análisis realizado del proyecto presentado, esto por motivo de la citada modificación, de acuerdo a lo siguiente:

Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
Aulas 1 1 cajón / 20 m2 universidad 1 cajón / 30 m2 oficinas	736.19 m2/ 20 m2 aulas = <b>37 cajones</b> 245.40 m2/ 30 m2 oficinas = <b>08 cajones</b>	<p><b>**1637- cajones.</b></p> <p>Los cuales fueron aprobados dentro del antecedente L-795/01, por la Secretaría de Desarrollo Urbano Y Ecología del Municipio de Monterrey en cual se autorizó la Licencia de Uso de Suelo, Regularización de Edificación y Construcción para Estacionamiento en el predio ubicado en la Calle Junco de la Vega esquina con calle Ricardo Covarrubias e identificado con el número de expediente catastral 43-077-001, con una superficie de 91,421.81 metros cuadrados, y con una construcción total de</p>	Si cumple
Aulas 2 1 cajón / 20 m2 universidad	aulas = <b>40 cajones</b> 2045.40 m2 / 20 m2 aulas = <b>102 cajones</b> 510.60 m2 / 30 m2 oficinas = <b>17 cajones</b>		
Aulas 3 1 cajón / 20 m2 universidad 1 cajón / 30 m2 oficinas	1521.00 m2 / 20 m2 aulas = <b>76 cajones</b> 760.48 m2 / 30 m2 ficinas = <b>25 cajones</b> 4050.89 m2/ 20 m2 aulas = <b>203 cajones</b> 1140.96 m2 / 20 m2 aulas = <b>57 cajones</b> 570.48 m2 / 30 m2 oficinas = <b>19 cajones</b>		
Aulas 4 1 cajón / 20 m2 universidad 1 cajón / 30 m2 oficinas	1726.82 m2 / 20 m2 aulas = <b>86 cajones</b> 1151.22 m2 / 30 m2 oficinas = <b>38 cajones</b> 1704.88 m2 / 30 m2 oficinas = <b>57 cajones</b> 690.75 m2 / 30 m2 oficinas = <b>23 cajones</b>		
Aulas 5 (Biotecnología) 1 cajón / 20 m2 universidad	1580.63 m2 / 30 m2 oficinas = <b>53 cajones</b> 551.35 m2/ 20 m2 aulas = <b>28 cajones</b> 1410.37 m2 / 20 m2 aulas = <b>71 cajones</b> 235.06 m2 / 30 m2 oficinas = <b>8 cajones</b> 5508.02 m2 / 30 m2 oficinas = <b>184 cajones</b>		
Aulas 6 1 cajón / 20 m2 universidad 1 cajón / 30 m2 oficinas			
Aulas 7 Centrales 1- Administrativo 1 cajón / 30 m2 oficinas			
DACS-DAF 1 cajón / 30 m2 oficinas 1580.63 m2 / 30 m2 oficinas =			
Rectoría 1580.63 m2 / 30 m2 oficinas =			
Zootecnia- Escuela de Arte 1 cajón / 20 m2 universidad			
CIAP 1 cajón / 20 m2 universidad 1 cajón / 30 m2 oficinas			
CETEC 1 cajón / 30 m2 oficinas			
<b>TOTAL</b>	<b>1132 cajones</b>		

**V.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 6-seis de Mayo del 2015-dos mil quince, se hizo constar que el inmueble que nos ocupa tiene uso de Centro Educativo de Nivel Superior; no hay ninguna etapa de construcción en proceso en el área de Biblioteca; si cuenta con cajones de estacionamiento habilitados.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5262/2015  
EXP. ADM. L-158/2015  
Página 5 de 19

**VI.-** El interesado acompaña oficio 3072/14-DIEC-SEDUE de fecha 21-veintiuno de Octubre del 2014-dos mil catorce, emitido por esta Secretaría dentro del expediente administrativo PDE-000969-14, en relación a Permiso de Desmonte para el inmueble que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 31-076-001, con una superficie que se afectará de 6,640.26 metros cuadrados, mediante el cual le señalan los lineamientos ecológicos para realizar la actividad de desmonte, entre ellos que deberá compensar al municipio de Monterrey, por la pérdida de cubierta vegetal y biomasa de tres sicomoros, seis cipres, tres fresnos y un ficus que interfieren en el proyecto de construcción, la cantidad de 791-setecientos noventa y un árboles de especie Encino, los cuales deberán de ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Estos serán entregados al vivero municipal; motivo por el cual el interesado para dar cumplimiento acompaña facturas números 3466 y 3467 de fecha 14-catorce de Noviembre del año 2014-dos mil catorce, expedidas por la persona física Alejandro Luis Tamez Garza (Viveros Tamez de Allende), de las cuales, la primera avala la compra de 330-trescientos treinta árboles y la segunda avala la compra de 461-cuatrocientos sesenta y un árboles, todos de especie Encino de 2-dos pulgadas de diámetro, facturas que fueron recibidas por la Dirección de Ecología de esta Secretaría en fecha 18-dieciocho de Noviembre del 2014-dos mil catorce, dando cumplimiento a dicho requerimiento.

**VII.-** El interesado acompaña oficio número 809/SPMARN-IA/15 de fecha 2-dos de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual Autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, EL PROYECTO consistente en la construcción de edificaciones tales como el Pabellón Tec La Carreta, en el cual se llevaran a cabo actividades como: cafetería, charlas, conciertos, exhibiciones, proyectos de clase, banquetes y talleres, así como una biblioteca, en una superficie de 5,500.00 que forma parte de una superficie mayor de 167,782.59 metros cuadrados, ubicado dentro del campus del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), en el cruce de la avenida Eugenio Garza Sada y Avenida Del Estado, Colonia Tecnológico, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, referente a una construcción de 16,804.46 metros cuadrados para un área de biblioteca y 1,331.00 metros cuadrados para un área de carreta, señalándole diversas obligaciones en materia ambiental; **por lo que en caso de que existan por cumplir lineamientos, obligaciones y/o condicionantes impuestas en materia ambiental, es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado por el interesado.**

2015  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**VIII.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número LTA-153/2015 de fecha 8-ocho de Junio del 2015-dos mil quince, considerando el Resolutivo con número de oficio 809/SPMARN-IA/15 de fecha 2-dos de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, aportado por el interesado; señala 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; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

**IX.-** Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de

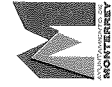
Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DT/E/241/MAYO/2015 de fecha 20-veinte de Mayo del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Plano de proyecto Arquitectónico, **Estudio de Memoria de Cálculo Estructural y Planos Estructurales** (realizados por el Ingeniero Enrique Maximiliano Martínez Villalba, con número de cédula profesional 4212859), y conforme al Estudio de Mecánica de Suelos realizado por la empresa denominada Estudios Especializados de Mecánica de Suelos, S.A. de C.V., a través del Ingeniero Luis Armando Jiménez Rodríguez, con número de cédula profesional 1825655, presentados por el solicitante; dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto Natal Rivadenebra Solís, con número de cédula profesional 850643) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/V/417/2015, de fecha 2-dos de Julio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información, plano de proyecto y Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Moisés Lopez Cantú, con número de cédula profesional 1350291, presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/H 143/2015 de fecha 11-once de Mayo del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno, en materia de drenaje pluvial, mismo que fue elaborado conforme al Plano y al Estudio Hidrológico, elaborado por la empresa denominada Geográfica, S.A. de C.V., a través del Licenciado Sergio Manzanera Balderas, con número de cédula profesional 2276083, presentados por el solicitante; condicionado a **garantizar** la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo **cumplir** con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

**X.-** La interesada acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 11-once de Marzo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la avenida Eugenio Garza Sada número 2500, Colonia Tecnológico, identificado con el número de expediente catastral 31-076-001, mediante la cual señala que en los estudios de vialidad que SI se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar lo siguiente: a) Para la Av. Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio, b) Para la Av. Fernando García Roel deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, c) Para la Av. Junco de la Vega deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, d) Para la Av. Luis Elizondo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, e) En la esquina formada por la intersección de la Av. Eugenio Garza Sada y Av. Luis Elizondo deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 5.00 metros, f) En la esquina formada por la intersección de la Av. Eugenio Garza Sada y Av. Fernando García Roel deberá respetar la banqueta existente, respetando el Alineamiento previsto por la Av. Eugenio Garza Sada, g) En la esquina formada por la intersección de la Av. Junco de la Vega y Av. Fernando García Roel deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 5.00 metros, h) En la esquina formada por la intersección de la Av. Junco de la Vega y Av. Luis Elizondo deberá respetar la banqueta existente.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5262/2015  
EXP. ADM. L-158/2015  
Página 7 de 19

**XI.-** El interesado acompaña documento de fecha 12-doce de Junio del 2015-dos mil quince, emitido dentro del Reporte número I15-241, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar en el Plantel Educativo (ITESM, Campus Monterrey), ubicado en la avenida Eugenio Garza Sada número 2500, Colonia Tecnológico, identificado con el número de expediente catastral 31-076-001, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**XII.-** El interesado acompaña Diagnóstico e Inspección Estructural de Edificios (a regularizar) en el Campus Monterrey ITESM (Revisión Estructural), de fecha 1-uno de Junio del año 2015-dos mil quince, realizado por el Arquitecto Natal Rivadeneyra Solís, con número de cédula profesional 850346, señalando que los edificios no presentan hundimientos en cimentación, ni fisuras en estructura, ni deformaciones en losas de entrepiso y azotea, manifestando su responsabilidad mediante escrito anexo; dando cumplimiento a lo establecido el artículo 125 requisito 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

**XIII.-** El Ingeniero Oscar Melchi Sanchez, en su carácter de apoderado legal de la asociación denominada "Enseñanza e Investigación Superior, A.C., campaña escrito de fecha 29-veintinueve de Junio del 2015-dos mil quince, dirigido a esta Secretaría mediante el cual se comprometen a adquirir una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil al momento de iniciar los trabajos de construcción para la Biblioteca, en relación al inmueble que nos ocupa; lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

**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 CONSTRUCCION** (consistente en la modificación al proyecto previamente autorizado dentro del expediente administrativo L-934/2002, la cual consiste en la reducción de la construcción autorizada, de 159,829.27 metros cuadrados a 136,400.80 metros cuadrados, así mismo solicita la regularización de 33,943.28 metros cuadrados y la ampliación de 17,165.49 metros cuadrados) y de **USO DE EDIFICACION** (regularización y ampliación) para **INSTITUTO Y UNIVERSIDAD** previamente autorizados, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA EUGENIO GARZA SADA NÚMERO 2501, COLONIA TECNOLÓGICO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **31-076-001**, el cual tiene una superficie de 167,782.59 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 159,829.27 metros cuadrados, de los cuales solo se construyeron 136,400.80 metros cuadrados por lo que son existentes autorizados, se regularizan 33,943.28 metros cuadrados por no estar autorizados y se amplían 17,165.49 metros cuadrados, generando con ello una construcción total de 187,509.57 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 el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina Y Planos, lo cuales debidamente autorizada forma parte integrante de la presente resolución.
- 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. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación Y Construcción deberá conservarse en la obra, Y estar a disposición de la autoridad.
- D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. *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 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años."* Y por lo que al tratarse la presente de una construcción de 3-TRES AÑOS que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.
- E. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
  1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
  2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
  3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
  4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5262/2015  
EXP. ADM. L-158/2015  
Página 9 de 19

5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
6. **El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.**
7. **El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus 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.**
8. **El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.**
9. **El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.**
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 1181 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-un año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.



SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2012-2015

17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos, de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. 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.
19. 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.
20. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
21. 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.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
25. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarrniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.
- F. 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 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. . . . "* Por lo que, al término de los trabajos de construcción dentro de la vigencia otorgada, deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra.
- G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/241/MAYO/2015 de fecha 20-veinte de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por la interesada, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5262/2015  
EXP. ADM. L-158/2015  
Página 11 de 19

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, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas 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.



2015  
DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

**H. 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 de Tecnológico y Universidad, en el inmueble 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 1,132-mil ciento treinta y dos cajones de estacionamiento que representa en el proyecto.**
6. **Deberá mantener en buenas condiciones el Área Jardinada, que indica el proyecto en el predio que nos ocupa.**
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio 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 implementarse un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
  10. 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 Auditoría 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.
  11. En caso de usar gas natural, deberá cumplir con todos los requerimientos aplicables a los sistemas de conducción del gas natural, que establezcan los ordenamientos jurídicos aplicables, así como las autoridades y entidades competentes.

**1. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/N/417/2015, de fecha 2-dos de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, plano de proyecto y Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Moisés Lopez Cantú, con cedula profesional número 2014298, presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:**

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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.
    - a) Para la Av. Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio.
    - b) Para la Av. Fernando García Roel deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
    - c) Para la Av. Junco de la Vega deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
    - d) Para la Av. Luis Elizondo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
    - e) En la esquina formada por la intersección de la Av. Eugenio Garza Sada y Av. Luis Elizondo deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 5.00 metros.
    - f) En la esquina formada por la intersección de la Av. Eugenio Garza Sada y Av. Fernando García Roel deberá respetar la banqueta existente, respetando el Alineamiento previsto por la Av. Eugenio Garza Sada.
    - g) En la esquina formada por la intersección de la Av. Junco de la Vega y Av. Fernando García Roel deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 5.00 metros.
    - h) En la esquina formada por la intersección de la Av. Junco de la Vega y Av. Luis Elizondo deberá respetar la banqueta existente.
- Nota:** Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. El Deberá tomarse en cuenta que el predio presenta una afectación vial por la Av. Eugenio Garza Sada, y que respecto a la superficie de terreno prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción de acuerdo al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey. El Proyecto quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación y habilitación de la Av. Eugenio Garza Sada, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o



*[Handwritten signature]*



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5262/2015  
EXP. ADM. L-158/2015  
Página 13 de 19

- Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habitada como vía pública.
- De acuerdo a los planos de proyecto, la presente Licencia contempla Renovar y Modernizar la Biblioteca, la cual corresponde a un uso complementario del mismo centro educativo existente, además de la regularización de diversas áreas dentro de las construcciones ya autorizadas.
- De acuerdo al Estudio de Impacto Vial, el proyecto consiste en la sustitución de una construcción pre existente en la cual darán servicio los mismos empleados y se dará servicio a los mismos alumnos ya existentes, es decir no se generaran más viajes de los que ya actualmente se realizan. Sin embargo, debido a las modificaciones realizadas al Centro Educativo a lo largo de los años, en las cuales se han ampliado algunas edificaciones y zonas de estacionamiento con respecto a los proyectos autorizados, el Proyecto deberá quedar condicionado a cumplir con las obligaciones que se exponen en el presente dictamen.
3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
  4. Deberá de revisarse y corregirse las dimensiones de los cajones de estacionamiento, ya que estos no cumplen con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se indica que las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Se podrán disponer hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50x4.50 metros. Los cajones de estacionamiento dispuestos en línea (tipo cordón) deberán ser de 2.70 x 6.00 metros como mínimo. Así mismo, 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 ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey, vigente.
  5. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionamiento de vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
  6. El ancho de los pasillos de circulación vehicular deberán cumplir con el Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
  7. ARTÍCULO 65. El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen estos. Para cajones de estacionamiento dispuestos de 61-sesenta y uno a 90-noventa grados con respecto al pasillo el ancho deberá ser de 6.00seis metros; para cajones dispuestos de 46-cuarenta y seis a 60-sesenta grados deberá ser de 5.00-cinco metros; para cajones dispuestos a 45-cuarenta y cinco grados o menos deberá ser de 4.00-cuatro metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00-seis metros.
  8. El ancho de los accesos vehiculares a los estacionamientos deberán cumplir con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
  9. 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.
- 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.

Palacio Municipal de Monterrey  
Zaragoza ote 5/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx    alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

000012

10. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2-20 metros tanto en la zona de la rampa, como en los diferentes niveles de estacionamientos. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
11. Se deberá señalar de manera clara el sentido de circulación tanto con letrero como con pintura los pasillos de circulación y las rampas vehiculares en la superficie de rodamiento.
12. En cuanto a las barreras para el control de accesos, éstas deberán cumplir con los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.  
**ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría. ARTÍCULO 89. 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. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.**
13. 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.
14. Deberá realizar los trámites respectivos para el tránsito de vehículos de carga ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad antes de iniciar construcción alguna.
15. El Proyecto deberá tener un buen señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. El Desarrollador queda obligado a presentar su propuesta vial de señalamiento y semaforización en caso de ser necesario ante la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para su evaluación y visto bueno. La Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.

**J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-153/2015 de fecha 8-ocho de Junio del 2015-dos mil quince, 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 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 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)



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5262/2015  
 EXP. ADM. L-158/2015  
 Página 15 de 19

- de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, 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 minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. 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.
10. 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.
11. En casos de que la autoridad declare Contingencia Ambiental, deberá elaborar un reporte de las acciones realizadas para el proyecto.
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. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
14. 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**

15. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
16. 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**

17. No deberán existir espacios abiertos principalmente en, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en



fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas (horario común para escuelas), en caso de contar con actividades deportivas al aire libre los límites son de 55 dB (A) durante el juego (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994).

19. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior del inmueble 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.

20. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interior con espacios abiertos ni en vía pública.

#### **Contaminación del Suelo**

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

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

23. 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.

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

25. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

26. 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.

#### **Contaminación del Agua**

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

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

29. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de drenaje deberán ser protegidos de derrames 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**

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

31. deberán manejarse (almacenamiento, transporte, y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su reglamento), la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.

32. 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.

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

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

#### **Reforestación**

35. Cuenta con permiso de desmonte con expediente administrativo PDE-969-14 el cual quedó resuelto reponiéndose la cantidad de 330-trescientos treinta encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.

36. El cálculo del arbolado que deberá contar esta pendiente hasta definir la cantidad de metros cuadrados de área verde y cajones de estacionamiento.

#### **Imagen Urbana**

37. 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







**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5262/2015  
 EXP. ADM. L-158/2015  
 Página 17 de 19

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.

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

**K. En cuanto a Hidrología, deberá respetar lo indicado en el Dictamen con oficio número DT/H 143/2015 de fecha 11-once de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, otorgando el visto bueno, en materia de drenaje pluvial, mismo que fue elaborado conforme al Plano y al Estudio Hidrológico, elaborado por la empresa denominada Geográfica, S.A. de C.V., a través del Licenciado Sergio Manzanera Balderas, con número de cédula profesional 2276083, presentados por el solicitante; siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario y director responsable de obra; siendo lo siguiente:**

A) La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico elaborado por Geográfica, S.A. de C.V. a través del Lic. Sergio Manzanera Balderas (Cédula 2276083) con fecha de Septiembre del 2014, el cual dicta las especificaciones técnicas, así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

**1.- Dado que sobre la Av. Luis Elizondo en la intersección con la calle Junco de la Vega no existe infraestructura pluvial (imbornales) y considerando que dicha zona presenta problemas de encharcamientos, se deberá construir un sistema de 5 rejillas (Según especificaciones de estudio Hidrológico), las cuales serán apoyadas por un ducto circular PAD de 48" y posterior conexión con la infraestructura pluvial existente en la zona del estadio.**

B) 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 considerando pendientes del 2.00 % sobre las fosas 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.

C) 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, esto conforme al artículo 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

1.- Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.

- 2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
  - 3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- E) 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 apege 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.
- F) 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, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.



2012  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Deberá cumplir con las medidas de prevención en el diseño y construcción en el Plantel Educativo (ITESM, Campus Monterrey), señaladas en el documento de fecha 12-doce de Junio del 2015-dos mil quince, emitido dentro del Reporte número 115-241, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al inmueble ubicado en la avenida Eugenio Garza Sada número 2500, Colonia Tecnológico, identificado con el número de expediente catastral 31-076-001, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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. Luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento 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. 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 tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo al artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5262/2015  
EXP. ADM. L-158/2015  
Página 19 de 19

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperibir 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 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 apercebimiento 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 interpusita 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, notifiquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría, comisionándose para tal efecto a los C. C. MARIA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO, Y GRISELDA GUADALUPE FIGON GOMEZ.- Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

**LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

**ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

TVNB / MBVA ZMT

2012 - 2015  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

2012 - 2015  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ing. Natali Rivas de Herrera del mes de Agosto del 2015, siendo las 15:30 horas del día 31 del mes de Agosto.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Ingrida Jimenez  
FIRMA   
NO. DE GAFETE 02141

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Natali Rivas de Herrera  
FIRMA

BRITISH

BRITISH

BRITISH

BRITISH

BRITISH

BRITISH