



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5868/2015  
EXP. ADM. L-240/2015  
Página 1 de 25

**I N S T R U C T I V O**

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "FRBC-TIERRA CUATRO", S. DE R.L. DE C.V. CON DOMICILIO EN LA AVENIDA VASCONCELOS OTE. No. 203, PISO 2, COLONIA RESIDENCIAL SAN AGUSTIN SAN PEDRO GARZA GARCIA, 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 23-veintitres de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-240/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 04-cuatro de Junio del 2015-dos mil quince, por el C. RICARDO ADRIAN TREVIÑO PEREZ, en su carácter de Aporadado legal de la Sociedad denominada "**FRBC-TIERRA CUATRO**", **S. DE R.L. DE C.V.**, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 75,077-setenta y cinco mil setenta y siete, de fecha 26-veintiseis de Agosto del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Ángel Gilberto Adame Lopez, Titular de la Notaría Número 233-doscientos treinta y tres, del Distrito federal; y existencia legal mediante escritura pública 47,983-cuarenta y siete mil novecientos ochenta y tres, de fecha 12-doce de Octubre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Patricio Garza Bandala, Notario 18-dieciocho, del Distrito federal, actuando como asociado de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaria 195-ciento noventa y cinco del mismo distrito; otorgado por dicha Institución, propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA REVOLUCION No. 2703**, jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral "Condominio Magno Nuevo Sur"; acompañando copia simple de la Escritura Pública número 182,027-ciento ochenta y dos mil veintisiete de fecha 22-veintidos de Septiembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Cecilio González Márquez, Titular de la Notaría Pública Número 151-ciento cincuenta y uno, del Distrito Federal; solicitud mediante la cual se pretende obtener las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION DE 217 A 499 UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN PARA MULTIFAMILIAR, EN MULTIFAMILIAR CON 217 UNIDADES DE VIVIENDA PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, la cual cuenta con una superficie total de 14,728.60 metros cuadrados y una construcción total de 98,004.13 metros cuadrados, de los cuales 65,262.75 metros cuadrados son los autorizados y 32,741.38 metros cuadrados son por ampliar.

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

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, con respecto del predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703, emitió las siguientes autorizaciones:

1. Mediante Instructivo con número de oficio SEDUE 1818/2010, de fecha 21 de julio de 2010, dentro del expediente administrativo número **L-192/2010**, aprobó la Licencia de Uso de Suelo para **HABITACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA** en un predio identificado con el número de expediente catastral 15-001-001 con una superficie de 42,616.43 metros cuadrados.
2. Mediante Instructivo con número de oficio SEDUE 1816/2010, de fecha 21 de julio de 2010, dentro del expediente administrativo **L-193/2010**, aprobó la Licencia de Uso de Suelo para **HABITACIONAL**,



2015 - 2015  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

1000000000

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

3. Mediante Instructivo con número de oficio SEDUE 1817/2010, de fecha 21 de julio de 2010, dentro del expediente administrativo **L-194/2010**, aprobó la Licencia de Uso de Suelo para HABITACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA en un predio identificado con el número de expediente catastral 15-001-004 con una superficie de 93,820.68 metros cuadrados.
4. Mediante plano e instructivo con No. de oficio 1560/2011/SEDUE, de fecha 02 de Junio de 2011, dentro del expediente administrativo **S-087/2011**, aprobó la Fusión en 01-una porción de los predios siguientes: Predio identificado con la letra A con superficie de 29,443.36 metros cuadrados identificado bajo el expediente catastral número 15-001-003, predio marcado con la letra B con superficie de 42,195.36 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 15-001-001 y predio marcado con la letra C con superficie de 90,728.87 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 15-001-004, los cuales se fusionaran para quedar como sigue. Lote con una superficie de 162,367.59 metros cuadrados ubicado colindante a la Avenida Revolución, Ricardo Covarrubias y Camino a Ladrillera, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada.
5. Mediante oficio número SEDUE 804/2012, de fecha 23-veintitrés de Marzo de 2012-dos mil doce, dentro del Expediente administrativo **L-593/2011**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó las Licencias de Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para un Conjunto Habitacional Multifamiliar, Comercial y Servicios que alberga 124 viviendas tipo departamento, locales comerciales y de servicios agrupados, oficinas y cines, en el predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703, jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral 15-001-001, conformado de una superficie de 162,367.59 metros cuadrados, con una construcción total de 155,617.02 metros cuadrados, donde le fueron señalados los lineamientos Urbanísticos generales a respetar.
6. Mediante oficio número SEDUE 3053/2012, de fecha 17-diecisiete de Octubre del 2012-dos mil doce, dentro del expediente administrativo **L-369/2012**, autorizó la Ampliación de Uso de Edificación de Multifamiliar de 124 viviendas a 463 viviendas tipo departamento, y ampliación de Construcción, dentro de un Conjunto Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios Agrupados, Oficinas y Cines ya autorizados, en el predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703, identificado con el expediente catastral 15-001-001, el cual se conforma de una superficie total de 162,367.59 metros cuadrados y una construcción total de 190,398.69 metros cuadrados.
7. Mediante oficio SEDUE 3171/2012, de fecha 24-veinticuatro de Octubre de 2012-dos mil doce, dentro del expediente administrativo **R-019/2012**, autorizó Someter Bajo Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, 8-ochó Unidades Privativas, respecto del predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703 e identificado con el número de expediente catastral 15-001-001, con una superficie total de 162,367.59 metros cuadrados, conforme a lo siguiente: Unidad Privativa Maestro 1 con superficie de 55,102.85 metros cuadrados; Unidad Privativa Maestro 2 con superficie de 2600.94; Unidad Privativa Maestro 3, con superficie de 3080.32 metros cuadrados; Unidad Privativa Maestro 4, con superficie de 3084.49 metros cuadrados; Unidad Privativa Maestro 5, con superficie de 3105.71 metros cuadrados; Unidad Privativa Maestro 6, con superficie de 2857.20 metros cuadrados; Unidad Privativa Maestro 7, con superficie de 15,572.13 metros cuadrados, y Unidad Privativa Maestro 8, con superficie de 44, 977.29 metros cuadrados.
8. Mediante oficio número SEDUE 2645/2013, de fecha 11-once de septiembre del 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo **L-204/2013**, esta Secretaría autorizó las Licencias de Uso de Edificación y de Construcción (Obra Nueva) para Oficinas Administrativas, para el predio ubicado en la Avenida



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

Revolución No. 2703 sur, identificado con el número de expediente catastral 15-001-102, con una superficie de 2600.94 metros cuadrados, con una construcción 18,959.36 metros cuadrados.

9. Mediante oficio número SEDUE 3289/2013, de fecha 07-siete de Noviembre del 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo **L-199/2013**, autorizó las Licencias de Uso de Edificación (Ampliación) y construcción (Ampliación) para Multifamiliar de 463 viviendas a 468 viviendas para la Unidad Privativa Maestro 1, dentro de un Conjunto Habitacional Multifamiliar, Comercial y Servicios previamente autorizado, en el inmueble en cuestión, identificado con el número de expediente catastral 15-001-101, con una superficie privada de 55,102.85 metros cuadrados, y una construcción total de 198,084.56 metros cuadrados.
10. Mediante oficio número SEDUE-504/2014, de fecha 04-cuatro de Marzo del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo **L-526/2013**, autorizó las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) Y CONSTRUCCION (AMPLIACION) PARA HOTEL PARA LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO 1, DENTRO DE UN CONJUNTO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (468-UNIDADES HABITACIONALES TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO Y SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS Y CINES PREVIAMENTE AUTORIZADOS, con una construcción total de 202,499.23 m2 en una superficie privada de 55,102.85 metros cuadrados.
11. Mediante oficio SEDUE 780/2014, de fecha 31-treinta y uno de Marzo del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo **R-003/2014**, autorizó la Modificación al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal con 8-ocho Unidades Privativas Maestro de tipo Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios, ubicadas en la Avenida Revolución No. 2703, e identificados con los números de expedientes catastral 15-001-101, 15-001-102, 15-001-103, 15-001-104, 15-001-105, 15-001-106, 15-001-107 y 15-001-108, en el cual se aumento la superficie de las Unidades Privativas Maestro Nos. 1, 4 y 7, y disminución de superficie de la Unidad Privativa Maestro No. 8, así como la disminución de la Superficie de Áreas Comunes de las 8-ocho Unidades Privativas Maestro, mismas que se encuentran dentro de una superficie total de terreno de 162,367.59 metros cuadrados, de los cuales 2210.95 metros cuadrados son de Vialidad Pública 1 (uno), 602.33 metros cuadrados de Vialidad Pública 2 (dos) y 159,554.31 metros cuadrados sujeto bajo Régimen en Condominio.
12. Mediante oficio SEDUE 1327/2014, de fecha 12-doce de Junio del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo **R-008/2014**, autorizó la Modificación al Proyecto de Edificación Autorizada, y Someter bajo Régimen de Propiedad en Condominio Vertical en la Unidad Privativa Maestro 1, para 472-cuatrocientas setenta y dos unidades privativas, las cuales corresponden a 01-un edificio que contiene 468-cuatrocientas sesenta y ocho unidades de vivienda, 01-una unidad comercial, 01-una unidad para hotel, 01-una unidad de área de estacionamiento y 01-una unidad denominada R-7, donde la Unidad Privativa Maestro 1 cuenta con una superficie 65,059.52 metros cuadrados, con una construcción total 200,478.12 metros cuadrados.
13. Mediante oficio número SEDUE 2856/2014, de fecha 21-veintiuno de Noviembre del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo **L-086/2014**, esta Secretaría autorizó las Licencias de Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación) para Multifamiliar con 100-cien viviendas y 3-tres locales comerciales y de servicios agrupados en la Unidad privativa R-7, la cual se encuentra dentro de la Unidad Privativa Maestro 1, que ya cuenta con un edificio de 468-cuatrocientos sesenta y ocho unidades de vivienda, 01-una unidad comercial, 01-una unidad para Hotel y 01-una unidad de área de estacionamiento previamente autorizados; unidad privativa que cuenta con una superficie de 65,059.52 metros cuadrados, dentro del cual se encuentra la unidad privativa R-7, con una superficie de 1076.90 metros cuadrados, y una construcción de 14,987.68 metros cuadrados, que adicionales a los



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5868/2015  
EXP. ADM. L-240/2015  
Página 4 de 25

200,478.12 metros cuadrados respecta a la autorización anterior, resulta una construcción total de 215,465.80 metros cuadrados dentro de la Unidad Privativa MAESTRO 1.

14. Mediante oficio número SEDUE 2856/2014, de fecha 29-veintinueve de Enero del 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo **L-336/2014**, esta Secretaría autorizó las licencias de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar con 217-docientos diecisiete unidades de vivienda en la Unidad Privativa Maestro No. 8, del Condominio Magno Nuevo Sur, donde la unidad Privativa Maestro No. 8 es identificada con el número de expediente catastral 15-001-108, la cual cuenta con una superficie de 44,971.86 metros cuadrados, con una construcción total de 65,262.75 metros cuadrados.

15. Mediante oficio SEDUE-5299/2015, de fecha 01-uno de Septiembre de 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo **L-159/2015**, esta Secretaría autorizo Las LICENCIAS DE CONSTRUCCION (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION(AMPLIACION) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS DENTRO DE LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO No 2, Identificada con el expediente catastral 15-001-102, la cual cuenta con una superficie total de 2,600.94 metros cuadrados y una construcción total de 19,205.08 metros cuadrados, y LA LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS DENTRO DE LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO No 3, Identificada con el expediente catastral 15-001-103, la cual cuenta con una superficie total de 3,080.32 metros cuadrados y una construcción total de 20,759.84 metros cuadrados, ubicado en la AVENIDA REVOLUCION No 2703, jurisdicción de este municipio.

16. Mediante oficio 1805/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 04-cuatro de Agosto de 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo **S-085/2015**, esta Secretaría autorizó la Subdivisión en 02-dos porciones, de la Unidad Privativa Maestro No 8 del Condominio Magno Nuevo Sur con superficie de 44,971.86 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 15-001-108, para quedar como sigue: Unidad Privativa Maestro 8A, con una superficie de 14,728.60 metros cuadrados, con un porcentaje de indiviso de 14.1968 %, una superficie de 578.52 metros cuadrados de Área para vialidad común 1 y área acceso estacionamiento "A", 20.13 % de indivisos asignados a habitacional y 2999.05 metros cuadrados de área común asignada a condominios habitacionales y vialidad común 2 y Unidad Privativa Maestro 8B con una superficie de 30,243.26 metros cuadrados, con un porcentaje de indiviso de 24.0775 %, una superficie de 981.15 metros cuadrados de Área para vialidad común 1 y área acceso estacionamiento "A", 34.14 % de indivisos asignados a habitacional y 5084.63 metros cuadrados de área común asignada a condominios habitacionales y vialidad común 2, predios con acceso por la calle Ladrillera y Av. Revolución mediante la Vialidad Común 1, Vialidad común 2 y el área de Acceso a Estacionamiento A, dentro del Condominio Magno Nuevo Sur, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada en el Municipio de Monterrey, N.L. **siendo el lote 8A el que nos ocupa en el presente tramite identificado con el expediente catastral No15-001-108.**

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 115 fracción IV, incisos d) y F) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1 y 6 fracciones IV y V, 10 fracciones XIII, XXV, incluyendo el último y penúltimo párrafos, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones III, V y X, 226 Fracción I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción XIII y XIV incluyendo el último y penúltimo párrafos, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294



OFICIO No. SEDUE 5868/2015  
EXP. ADM. L-240/2015  
Página 5 de 25

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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, 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 fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I al VI, 13 fracción I, II, V, VI, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, V, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción II, 20, 26 fracción III, 52, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 79 fracciones I al IV, 80, 81, 82, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118 y 119, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; 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), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León; disposiciones legales las anteriores vigentes al ingreso de la presente solicitud.

**II.-** Que de acuerdo a lo indicado en el apartado de Antecedentes, el predio en cuestión ya cuenta con autorizaciones de uso de Edificación y Construcción, sujetándolo a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, donde conforme al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR ALTO IMPACTO**, por lo que como consecuencia lógica, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y 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: **"ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento"**, al continuar vigentes las licencias mencionadas, también prevalecen los lineamientos, requerimientos y condiciones indicados en las mismas, resultando entonces, someter bajo esa tesitura la presente solicitud.

**III.-** Que de acuerdo al escrito recibido por esta Secretaría en fecha 17-diciembre de Septiembre del 2015-dos mil quince, presentado por el C. Ricardo Adrián Treviño Pérez, a quien se le reconoce la personalidad con que se presenta, en su carácter de Apoderada Legal de la Sociedad denominada **"FRBC-TIERRA CUATRO"**, **S. DE R.L. DE C.V.**, en el cual solicita lo siguiente: **".....SEGUNDO: En alcance de los antecedentes expuestos en el presente escrito en relación con el saldo total de los lineamientos Urbanísticos de COS, CUS y Densidad, adquiridos y no ejercidos a esta fecha entre las unidades privadas comprendidas bajo el Condominio Magno Monterrey Sur....., los lineamientos urbanísticos que deberán aplicarse a la Unidad Privativa Maestro No. 8, considerando los lineamientos que ya fueron ejercidos bajo las licencias expedidas en los expedientes administrativos L-593/11, L-369/12, L-498/12, L-199/2013, L-204/13, R-019/2012, L-526/2013, R-003/2014, R-008/2014, L-086/2014, L-336/2014 y L-159/2015...".** Con lo anterior se advierte que las referidas autorizaciones, constituyen derechos adquiridos a favor del solicitante. Es decir, en cuanto a la presente solicitud relacionada al saldo total de los lineamientos urbanísticos a razón de COS, CUS y Densidad adquiridos a través de los actos definitivos Supra citados, mismos que no están siendo ejercidos totalmente a esta fecha y que aún siguen vigentes sobre los inmuebles objeto de esta resolución, considerando que los lineamientos solicitados para que le sean aplicados a la Unidad Privativa Maestro No. 8, son de un COS de 0.791295, CUS de 4.053828, Área Libre de 0.208704 y Densidad de 499 viviendas.

Considerando lo anterior, el proyecto solicitado cumple con cada uno de los lineamientos urbanísticos señalados para la Unidad Privativa Maestro No. 8, la cual cuenta con una superficie de 14,728.60 metros cuadrados, desprendiéndose lo siguiente:

2012 - 2015  
SECRETARÍA DE GOBIERNO  
URBANO Y ECOLOGÍA

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5868/2015  
 EXP. ADM. L-240/2015  
 Página 6 de 25

Superficie a Dictaminar:	14,728.60 metros cuadrados				
	NORMA		PROYECTO		OPINION
Lineamientos	COEF.	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.791295	11,654.67	0.791295	11,654.67	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	4.053828	59,707.22	4.053828	59,707.22	Si cumple
AREA LIBRE	0.208704	3,073.93	0.208704	3,073.93	Si cumple
AREA JARDINADA	0.033947	500.00	0.033947	500.00	Si cumple

Siendo importante señalar que para el CUS, considerando lo indicado en las autorizaciones presentadas e indicadas en el apartado de Antecedentes, aprobadas conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2002-2020 del Municipio de Monterrey, en el que se indica que: "Las superficies destinadas a estacionamiento para cualquier uso, no se contabilizaran dentro del CUS", por lo anterior, se restaron los metros cuadrados de estacionamiento cubierto, es decir, no se tomaron en cuenta 38,296.91 metros cuadrados, toda vez que el proyecto cuenta con dicha área de estacionamiento cubierto.

**IV.-** Por lo anterior, cabe señalar que de acuerdo a las autorizaciones descritas en el apartado de antecedentes para el proyecto del Condominio Magno Monterrey Nuevo Sur, en las que se autorizaron 8-ocho Unidades Privativas, fueron fijados los lineamientos urbanísticos de C.O.S., C.U.S., Área Libre, Área Jardinada y Densidad, para futuras ampliaciones de licencia de construcción y uso de Edificación, el propietario o los propietarios del predio deberán solicitar la aplicación adicional del resto de los lineamientos urbanísticos de COS, CUS y Densidad, entre el resto de las Unidades Privativas del Condominio Magno Monterrey Sur, incluida la Unidad Privativa Maestro No. 8, siempre y cuando se cuente con saldo disponible del total de dichos lineamientos urbanísticos conforme a lo señalado en la autorización con oficio número SEDUE 804/2012, de fecha 23-veintitrés de Marzo de 2012-dos mil doce, dentro del Expediente administrativo **L-593/2011**, e indicado dentro del apartado de antecedentes de la presente resolución; en los que, considerando que el predio original con superficie de 162,367.59 metros cuadrados, para el proyecto general se aplicaron los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar:	162,367.59 metros cuadrados			
	NORMA		PROYECTO	
Lineamientos	COEF	M2	COEF	M2
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	113,657.31	0.359	58,319.89
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	7.24	1,175,541.35	1.177	191,103.94
AREA LIBRE	0.30	48710.27	0.640	104,047.70
AREA JARDINADA	0.15	24355.14	0.15	24,355.14
DENSIDAD		2694 viviendas		1,067 viviendas

Los Lineamientos Urbanísticos antes citados, son a razón de la superficie total original del inmueble, los cuales no deberán ser sobrepasados, en la inteligencia de que los mismos se distribuirán en los términos de cada expediente administrativo que ingrese al respecto, de tal forma que el proyecto del Condominio Magno Monterrey Nuevo Sur, actualmente presenta la siguiente distribución de Lineamientos Urbanísticos para la actual autorización y futuras peticiones con respecto del citado proyecto:

**Unidad Privativa Maestro 1/ Exp. Catastral No. 15-001-101**  
**Autorizaciones:**  
**L-369/2012, L-498/2012, L-199/2013, L-526/2013, R-008/14 y L-086/2014.**

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA  
 2012 - 2017



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): 41,678.05 m<sup>2</sup>,  
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 113,409.18 m<sup>2</sup>  
Densidad: 568 viviendas

**Unidad Privativa Maestro 2/ Expediente Catastral No. 15-001-102**

**Autorizaciones:**

**L-204/2013 y L-159/2015:**

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 2,157.84 m<sup>2</sup>,  
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 8,545.02 m<sup>2</sup>

**Unidad Privativa Maestro 3/ Expediente Catastral No. 15-001-103**

**Autorizaciones:**

**L-159/2015:**

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 2,829.33 m<sup>2</sup>,  
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 9,442.52 m<sup>2</sup>

**Unidad Privativa Maestro 8/ Expediente Catastral No. 15-001-108**

**Autorizaciones:**

**L-336/2014, L-240/2015:**

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 11,654.67 m<sup>2</sup>,  
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 59,707.22 m<sup>2</sup>  
Densidad: 499 viviendas

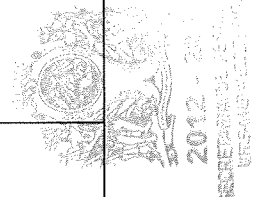
**COS Total = 58,319.89 metros cuadrados** (Unidad privativa maestro 1: 41,678.05 m<sup>2</sup> + Unidad privativa maestro 2: 2,157.84 m<sup>2</sup> + Unidad Privativa Maestro 3: 2,829.33 m<sup>2</sup> + Unidad Privativa Maestro 8: 11,654.67 m<sup>2</sup>).

**CUS Total = 191,103.94 metros cuadrados** (Unidad privativa maestro 1: 113,409.18 m<sup>2</sup> + Unidad privativa Maestro 2: 8,545.02 m<sup>2</sup>+ Unidad privativa Maestro 3: 9,442.52 m<sup>2</sup> + Unidad privativa Maestro 8: 59,707.22 m<sup>2</sup>)

**Densidad Total = 1,067-mil sesenta y siete viviendas.**

**V.-** En cuanto a la demanda de estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida, conforme a lo siguiente:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
MULTIFAMILIAR	De acuerdo a los antecedentes presentados 2.3 cajones /vivienda, resultando el requerimiento de = 217 viviendas x 2.3 = 499 cajones los requeridos.	499		
MULTIFAMILIAR	2.3 cajones/ vivienda = 282 viviendas x 2.3 = 648 cajones para la ampliación.	648	1,147	Si cumple
	<b>TOTAL</b>	<b>1,147 cajones</b>		





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5868/2015  
EXP. ADM. L-240/2015  
Página 8 de 25

**VI.-** Que el proyecto de edificación presentado, contiene la siguiente distribución de áreas, correspondiente a la Unidad Privativa Maestro No. 8, identificada con el catastral 15-001-108:

	M2 Autorizados	M2 por Construir	M2 Totales	DESGLOSE DE AREAS
SOTANO (EST)	10,648.85	1005.82	11,654.67	Área de estacionamiento (312-cajones) escaleras, elevadores, cuarto de máquinas y bodegas (cuarto de triques) Y 16 departamentos
NIVEL E1	10,647.60	631.22	11,278.28	Área de estacionamiento (298-cajones), bodegas(cuarto de triques) escaleras y elevadores ,08-departamentos
NIVEL E2	10,647.60	629.36	11,276.96	Área de estacionamiento(316-cajones) bodegas (cuarto. de triques) escaleras y elevadores
NIVEL E3	8,173.74	1096.83	9,270.57	Salón de Usos Múltiples, alberca, terraza jardín, vestíbulo, Área de estacionamiento(222-cajones), escaleras y elevadores,03-departamentos
NIVEL 1	2,180.30	2740.77	4921.07	41-departamentos,escaleras y elevadores
NIVEL 2	2,182.88	2740.77	4923.65	42-departamentos,escaleras y elevadores
NIVEL 3	2,181.29	2740.77	4922.06	42-departamentos,escaleras y elevadores
NIVEL 4	2,179.55	2740.77	4920.32	42-departamentos,escaleras y elevadores
NIVEL 5	2,073.05	2721.37	4,794.42	42-departamentos,escaleras y elevadores
NIVEL 6	1,661.46	1725.14	3,366.60	29-departamentos,escaleras y elevadores
NIVEL 7	1,666.19	1725.13	3,391.32	29-departamentos,escaleras y elevadores
NIVEL 8	1,662.89	1723.89	3,386.78	29-departamentos,escaleras y elevadores
NIVEL 9	1,659.98	1725.14	3,385.12	29-departamentos,escaleras y elevadores
NIVEL 10	1,658.33	1722.89	3,381.22	29-departamentos,escaleras y elevadores
NIVEL 11	1,654.99	1722.89	3,377.88	29-departamentos,escaleras y elevadores
NIVEL 12	1,568.10	1655.68	3,223.78	29-departamentos,escaleras y elevadores
NIVEL 14	572.46	748.40	1,320.86	12-departamentos,escaleras y elevadores
NIVEL 15	572.46	748.40	1,320.86	12-departamentos,escaleras y elevadores
NIVEL 16	572.50	748.40	1,320.90	12-departamentos,escaleras y elevadores
NIVEL 17	570.85	748.40	1,319.25	12-departamentos,escaleras y elevadores
NIVEL 18	527.68	699.34	1,227.02	12-departamentos,escaleras y elevadores
<b>TOTAL</b>	<b>65,262.75</b>	<b>32,741.38</b>	<b>98,004.13</b>	<b>499- departamentos con 1148-cajones</b>

**VII.-** Que de acuerdo a inspección ocular realizada en fecha 9-nueve de Junio del 2015-dos mil quince, por personal adscrito a esta Secretaría, se hace constar que el predio se encuentra baldío, no existe avance de construcción.





OFICIO No. SEDUE 5868/2015  
EXP. ADM. L-240/2015  
Página 9 de 25

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**VIII.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-247/2015, de fecha 18-dieciocho de Junio del 2015-dos mil quince, emite 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.

**IX.-** Mediante oficio 1052/SPMARN/11, de fecha 30-treinta de Junio del 2011-dos mil once, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental el proyecto denominado "NUEVO SUR", consistente en una urbanización y construcción de edificaciones para uso habitacional, comercial y de servicios, en un predio de 162,367.59 metros cuadrados, ubicado en Avenida Ricardo Covarrubias Numero 2701, Colonia Ladrillera, en el Municipio de Monterrey, Nuevo Leon.

**X.-** En 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

1. Mediante oficio número DT/E/338/JUNIO/2015 de fecha 19-diecinueve de Junio del 2015-dos mil quince, emití Dictamen Técnico Estructural, mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, de fecha 2-dos de Junio del 2015-dos mil quince, realizado por la empresa "ALONSO Y ASOCIADOS" a través del Ingeniero José Antonio Alonso García, con cédula profesional 761284, manifestándose como responsable de dicha memoria mediante escrito de la misma fecha anexo al mismo, así como también Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha Agosto del 2014, elaborado por la empresa "CGS", a través del Ingeniero Carlos Eduardo Gutiérrez Sarmiento, con cédula profesional 1800029, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto Jorge Alberto Legoff Sosa, con cédula profesional 184869), 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.
2. Mediante oficio número DT/V/386/2015, de fecha 18-dieciocho de Junio del 2015-dos mil quince, emití Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información, plano y Estudio de Impacto Vial elaborado por le empresa "DYVIAL Centro de Diseño y Mantenimiento Vial y Urbano", firmado por el M.C Ing. Melchor Tapia González, con cedula profesional número 1203607, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.
3. Mediante oficio número DT/H 197/2015 de fecha 16-dieciséis de Junio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emití Dictamen técnico otorgando el visto bueno, en materia de drenaje pluvial, mismo que fue elaborado conforme al Plano y al Estudio Hidrológico e Hidráulico elaborado por el Ingeniero Maurevert Aburto Mejía con cedula profesional 3567916, presentado por el solicitante; condicionado a garantizar la operacionalidad 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.
4. Mediante oficio número DT/G231/2015 de fecha 29-veintinueve de Julio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emití Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Plano y al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por la empresa "CGS Geotecnia y Cimentaciones", a través del Ingeniero Carlos Eduardo Gutiérrez Sarmiento, con cédula profesional 1800029, presentados por el interesado; condicionándolo a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los Estudios presentados, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán

2012 - 2015  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

**XI.-** En fecha 21-veintuno de Agosto del 2014-dos mil catorce, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente:

- a) Para la Avenida Revolución deberá respetar un ancho total de 60.00 metros, 30.00 metros a partir del eje de la avenida hacia ambos lados.
- b) Por Arroyo Seco deberá respetar un ancho de 54.50 metros, respetando una vialidad de 15.00 metros de ancho dentro del propio predio, tomando como paramento físico el límite federal del arroyo.
- c) Para el Río la Silla, se deberá respetar una vialidad interior de 12.00 metros de ancho tomando como paramento físico el límite federal del río.
- d) Para la Av. Ricardo Covarrubias deberá respetar un ancho de 18.00 metros tomando como paramento fijo el límite de propiedad de los predios frente a este Desarrollo.
- e) Para la calle Central deberá respetar un ancho de 12.00 metros tomando como paramento fijo el límite de propiedad de los predios frente a este Desarrollo.
- f) Para la calle Ladrillera deberá respetar un ancho de 13.40 metros tomando como paramento fijo el límite de propiedad de los predios frente a este Desarrollo.
- g) Al Norte del predio deberá respetar límites de propiedad de acuerdo a escrituras.
- h) Respetar un ochavo con radio de giro de 10.00 metros en la esquina de Av. Revolución y Ricardo Covarrubias.
- i) Respetar un ochavo con radio de giro de 10.00 metros en la esquina de Av. Revolución y Vialidad colindante a Arroyo Seco.
- j) Respetar ochavos con radio de giro de 3.00 metros en la esquina de la Calle Central y Ladrillera.
- k) Respetar ochavos con radio de giro de 3.00 metros en la esquina de la Calle Central y Ricardo Covarrubias.

Nota: En los estudios de vialidad Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**XII.-** Acompaña escrito de fecha 1-uno de Junio del 2015-dos mil quince, mediante el cual el Arquitecto Jorge Alberto Legoff Sosa, con cédula profesional 184869, manifiesta ser Director Responsable de Obra, para Ampliación de Multifamiliar que se ubicará en el predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 15-001-108.

**XIII.-** Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 penúltimo párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito de fecha 1-uno de Junio del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala lo siguiente: "...nos permitimos informarle el COMPROMISO de nuestra parte para contar con la POLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL durante el periodo de construcción de la misma", respecto del predio en cuestión.



OFICIO No. SEDUE 5868/2015  
EXP. ADM. L-240/2015  
Página 11 de 25

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**XIV.-** La Dirección de Protección Civil del Estado, mediante oficio No. DPCE-SAE-J/D-559/2011, de fecha 9- nueve de Septiembre del 2011-dos mil once, otorga Visto Bueno al Dictamen Técnico de Seguridad, en materia de Protección Civil para Conjunto Habitacional Multifamiliar, a ubicarse en la Avenida Revolución y Camino Ladrillera s/n, de la Colonia Ladrillera, en este Municipio de Monterrey, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a 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, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, la suscrita 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 DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACION DE 217 A 499 UNIDADES DE VIVIENDA) PARA MULTIFAMILIAR, EN MULTIFAMILIAR CON 217 UNIDADES DE VIVIENDA PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, para el predio ubicado en la **AVENIDA REVOLUCION No. 2703**, identificado con el expediente catastral **15-001-108**, el cual cuenta con una superficie total de 14,728.60 metros cuadrados y una construcción total de 98,004.13 metros cuadrados, de los cuales 65,262.75 metros cuadrados son los autorizados y 32,741.38 metros cuadrados son por ampliar.

**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 la presente resolución se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 24 al 24 de 24), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.**
- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina), y los planos relativos 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, y estar a disposición de la autoridad, de acuerdo al artículo 33 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey.**
- C) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: la vigencia de las licencias iniciara a partir del día siguiente la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción III.- Mayor de 1000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 32,741.38 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se autorizan.**

**D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones:**

- a) 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



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5868/2015  
EXP. ADM. L-240/2015  
Página 12 de 25

- León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) **El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.**
- g) El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, así como vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- h) El Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad Estructural que intervienen en este proyecto, quedan obligados a preservar la seguridad de las Construcciones y la de los usuarios de la misma, así como 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, así como también las estipuladas en las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de las publicadas por las organizaciones regionales y nacionales y demás aplicables en la práctica actual de la ingeniería.
- i) **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 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.**
- k) **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.**
- l) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- m) Se apercebe 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.



OFICIO No. SEDUE 5868/2015  
EXP. ADM. L-240/2015  
Página 13 de 25

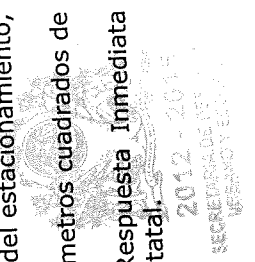
**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

- n) 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.
- o) No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
- p) Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
- q) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
- r) 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.
- s) Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

**E) Deberá 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 uso diferente del autorizado en el presente acuerdo sin modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- 3. **Deberá respetar el uso de edificación de MULTIFAMILIAR, EN MULTIFAMILIAR CON 217 UNIDADES DE VIVIENDA PREVIAMENTE AUTORIZADAS.**
- 4. Deberá respetar el uso de 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 1,147-mil ciento cuarenta y siete cajones de estacionamiento que presenta el proyecto para el giro solicitado.
- 6. Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el área jardinada que presenta en el proyecto.
- 7. Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molesta 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 implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del estacionamiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- 10. Deberá contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- 11. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal.

*[Handwritten signature]*



12. Deberá cumplir con el Reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos de Municipio de Monterrey.
13. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para uso diferente del autorizado en el presente acuerdo sin modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, obteniendo las licencias respectivas.
14. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación (lado norponiente del predio), esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
15. Las actividades, los equipos o maquinaria que generen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y/o límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A) de 6:00 a las 20:00 horas.
16. 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.
17. 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.
18. En caso de anuncio deberá ser 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), b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
19. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**F) En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPCE-SAE-J/D-559/2011, de fecha 9-nueve de Septiembre del 2011-dos mil once, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de 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 esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

**G) En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio DT/V/386/2015, de fecha 18-dieciocho de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mismo que fue realizado conforme al plano y estudios presentados por el solicitante, concluyendo lo siguiente:**

- 1) El proyecto deberá respetar el siguiente alineamiento vial de acuerdo al plano de la Estructura Vial Metropolitana, al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaría.
  - a) Para la Avenida Revolución deberá respetar un ancho total de 60.00 metros, 30.00 metros a partir del eje de la avenida hacia ambos lados.
  - b) Por Arroyo Seco deberá respetar un ancho de 54.50 metros, respetando una vialidad de 15.00 metros de ancho dentro del propio predio, tomando como paramento físico el límite federal del arroyo.
  - c) Para el Río la Silla, se deberá respetar una vialidad interior de 12.00 metros de ancho, tomando como paramento físico el límite federal del río.



OFICIO No. SEDUE 5868/2015  
EXP. ADM. L-240/2015  
Página 15 de 25

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

- d) Para la Av. Ricardo Covarrubias deberá respetar un ancho de 18.00 metros tomando como paramento fijo el límite de propiedad de los predios frente a este Desarrollo.
- e) Para la calle Central deberá respetar un ancho de 12.00 metros tomando como paramento fijo el límite de propiedad de los predios frente a este Desarrollo.
- f) Para la calle Ladrillera deberá respetar un ancho de 13.40 metros tomando como paramento fijo el límite de propiedad de los predios frente a este Desarrollo.
- g) Al Norte del predio deberá respetar límites de propiedad de acuerdo a escrituras.
- h) Respetar un ochavo con radio de giro de 10.00 metros en la esquina de Av. Revolución y Ricardo Covarrubias.
- i) Respetar un ochavo con radio de giro de 10.00 metros en la esquina de Av. Revolución y Vialidad colindante a Arroyo Seco.
- j) Respetar ochavos con radio de giro de 3.00 metros en la esquina de la Calle Central y Ladrillera.
- k) Respetar ochavos con radio de giro de 3.00 metros en la esquina de la Calle Central y Ricardo Covarrubias.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**DICTAMEN VIAL**

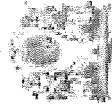
Con base en los antecedentes proporcionados, continúan vigentes las condiciones en materia de vialidad que se describen en el Dictamen Técnico Vial COPD/V/471/2011 del expediente L-593-11, el Dictamen Técnico Vial DPPU/V/352/2013 del expediente administrativo L199-13 y el Dictamen Técnico Vial DT/V/024/2014 del Expediente Administrativo L-526-13, por lo que el Proyecto deberá respetar lo siguiente

- 1) De acuerdo a las normas técnicas tomadas de las siguientes fuentes: Traffic Engineering Handbook 6th Edition del Institute of Transportation Engineers (ITE) y al Manual del Proyecto Geométrico de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes en la sección de estacionamientos, 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 permitirá la disposición de cajones de estacionamiento para vehículos compactos en una cantidad que no deberá de rebasar el 25% de la cantidad de cajones totales. Para cajones dispuestos paralelos al pasillo de circulación la dimensión del cajón deberá ser como mínimo de 2.70 x 6.00 metros. Así mismo, se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
- 2) El proyecto deberá cumplir con su requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos del suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020.
- 3) Debido a la disposición de los cajones de estacionamiento que maneja este proyecto, los pasillos de circulación vehicular deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros.
- 4) Debido a que el proyecto contempla rampas vehiculares que comunican a los diferentes niveles de estacionamiento, es muy importante respetar una pendiente no mayor al 15 %, la cual deberán cumplir ya que es la pendiente máxima permisible (por cuestiones de seguridad y funcionalidad). De igual manera, quedan obligados a darle un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo a los manuales de Ingeniería de Tránsito y Estacionamientos del Ing. Rafael Cal y Mayor y al Traffic Engineering Handbook del ITE.
- 5) Deberá quedar obligado a que las actividades que se realicen en el Multifamiliar no ocasionen problemas a la vialidad pública y su zona colindante.

2012 - 2015  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA



- 6) Los accesos vehiculares (de entrada y salida) que presenta el proyecto deben 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 como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten el acceso y salida a los usuarios.
- 7) El estacionamiento del multifamiliar deberá operar totalmente independiente de los otros usos que se pretendan para el presente Desarrollo (Nuevo Sur). Será obligación del Desarrollador el señalizar de manera clara uno de los cajones de estacionamiento del área Habitacional y Multifamiliar de manera que todos estos estén designados al departamento a quien pertenecen. En caso de presentar cajones de estacionamiento para visitantes, estos deberán estar debidamente señalizados para su fácil acceso.
- 8) El Proyecto resuelve su requerimiento de cajones de estacionamiento mediante una disposición de filas de cajones dispuestas de 2 en dos (tipo tándem). Dicha disposición de cajones está condicionada a cumplir con lo siguiente: Cada hilera de 25 cajones deberá ser asignada a una sola vivienda con el fin de evitar conflictos entre los vecinos del multifamiliar. Cada cajón o hilera de cajones deberá ser señalizada de manera clara ya sea mediante señalamiento vertical y / o Horizontal, señalando a que departamento corresponde.
- 9) El área de estacionamiento destinada para el uso Residencial, Multifamiliar deberá contar con un sistema de control de accesos que funcionará con tarjetas de proximidad que tendrán registrados a los condóminos. Deberá contar con un sistema con interfón para comunicación a las oficinas de mantenimiento del Desarrollo en caso de tenerse algún contratempo, un mal funcionamiento del sistema lector de tarjetas o de suministro de energía, con el fin de dar una respuesta inmediata y dar entrada o salida de manera manual a los usuarios. Lo anterior de conformidad con el escrito de fecha 11 de Noviembre del 2011 firmado por el Ing. Gerardo Cabada Huerta, Director de Construcción de Mira Companies.
- 10) Para la vialidad interior que comunica a la Av. Revolución con la zona habitacional y Multifamiliar del Desarrollo, deberá respetar las secciones viales y los anchos de carril indicados en el plano de proyecto, los cuales son de 3.00 metros de ancho en tramos rectos y de 3.40 metros en la proximidad y dentro de las zonas en curva.  
El proyecto deberá respetar la configuración de las isletas frente a los accesos colindantes a la mencionada vialidad tal y como se aprobó en la Licencia L-593/11, ya que esta configuración proporciona una trayectoria vehicular uniforme de 2 carriles a lo largo de la Avenida. Por lo anterior, la propuesta de una rotonda circular como la que se contempla en esta nueva propuesta (Ver plano 1 de 12 "Arquitectónico Conjunto Planta Baja") debe ser cambiada para que cumpla con el diseño original aprobado. Lo anterior debido a que la trayectoria que seguiría un vehículo que pase frente a una glorieta como la propuesta, ocuparía los dos carriles, lo cual podría ocasionar conflictos y hasta accidentes viales.
- 11) El Desarrollador deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, para la implementación de la instalación de señalamiento vial o de dispositivos para el control del tránsito para mitigar el impacto vial ajustándose a las recomendaciones emitidas en el Estudio de Impacto Vial elaborado por DYVIAL y firmado por el Ingeniero Melchor Tapia González con fecha de Noviembre del 2011.
- 12) Respecto a la etapa de construcción, el o los responsables de la obra deberán tramitar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para el tránsito de vehículos pesados, tanto para maquinaria como para camiones de carga.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5868/2015  
EXP. ADM. L-240/2015  
Página 17 de 25

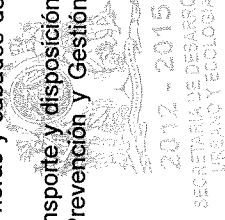
13) Es muy importante que el propietario o propietarios del Desarrollo, queden obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

**H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/338/JUNIO/2015 de fecha 19-diecinueve de Junio 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 el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**

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

**I) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio LTA-247/2015, de fecha 18-dieciocho de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

- Durante la etapa de construcción.-**
1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 14:00 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 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. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
8. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
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. 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.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.ni.gob.mx/?p=sima> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
13. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producido 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.

**Durante la etapa de operación.-**

**Con el fin de promover y fomentar la reducción de emisiones contaminantes y el uso eficiente de los recursos naturales en el diseño y operación de edificaciones, se recomiendan los siguientes criterios de sustentabilidad:**

Energía, deberá implementar sistemas para el ahorro de energía eléctrica como el uso de focos ahorradores e instalación de sistemas fotovoltaicos, además de establecer el uso de calentadores solares para la reducción del consumo de gas.

Agua, deberá privilegiar la captación y/o infiltración de aguas pluviales, el tratamiento y el reciclaje de aguas residuales y el ahorro de agua potable (utilizando dispositivos en lavabos, regaderas y tanques ahorradores en las tazas.

Residuos sólidos, deberá implementar un plan de manejo para promover la prevención de la generación y la valorización de los residuos a través de medidas que reduzcan el costo de su administración y sean ambiental, tecnológico, y socialmente eficientes, además, contar con una infraestructura adecuada para el almacenamiento temporal, señalamientos apropiados, mobiliario para el almacenamiento temporal, realizar separación de los residuos valorizables y disposición adecuada.

Área verde, deberá proveer áreas verdes diseñadas para proporcionar confort y proporcionar la interacción social de acuerdo al genero del edificio.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5868/2015  
EXP. ADM. L-240/2015  
Página 19 de 25

**Generales**

15. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutivo del estudio de Impacto Ambiental del Proyecto denominado "Nuevo Sur", emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 1052/SPMARN-IA/14).
16. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Nuevo Sur".
17. 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.
18. En caso de contar con Planta Tratadora de Aguas Residuales, deberá presentar copia de la autorización en materia de impacto ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable (punto 1 del resolutivo)
19. En caso de que algunas de las actividades pretendidas requiera el uso de sustancias contenidas en el listado de actividades altamente riesgosas, deberá presentar oficio de informe aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable (punto 4 del resolutivo).
20. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
21. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o Vibraciones**

22. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido residencial (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas.
23. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientadas 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.
24. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

25. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al suelo a la vía pública y/o áreas verdes.
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. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
28. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
29. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
30. 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**

31. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
32. 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.



2012 - 2015  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

33. Deberá instalar contenedores con tapas para almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
34. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
35. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuo generados.

#### Reforestación

36. El permiso de tala de arbolado quedó resuelto bajo los expedientes administrativos PAR-001662-11 Y PAR-1607-11 emitidos por la Dirección de Ecología del Municipio de Monterrey.
37. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 10-diez árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI), y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 579-quinientos ochenta y setenta y nueve árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 589-quinientos ochenta y nueve árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92 ) o bien plantar 14-ciento cuarenta y siete árboles de la especie encinos con dimensiones de 10.0 centímetros en su tallo medido a 1.20 m de altura lo cual equivale a la cantidad de árboles anteriormente descrita , en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### Imagen Urbana

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

J) **En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G231/2015 de fecha 29-veintinueve de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica 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:**

Con base en el estudio presentado, se derivan las siguientes obligaciones:

- De acuerdo al plano arquitectónico, el proyecto consiste en la ampliación para multifamiliar de 22 niveles, de los cuales 1 es un nivel de sótano, 3 niveles de estacionamiento y 18 niveles con un área total de ampliación de 32,741.38 m<sup>2</sup>.

Para el alojamiento del sótano y la nivelación del terreno natural se contemplan cortes en el terreno natural de una altura máxima de 5.00 m.

Con base en 6 sondeos exploratorios de una profundidad máxima de 35.00 m , se determinó la estratigrafía de la siguiente manera:

Superficialmente se encontró un relleno heterogéneo formado principalmente por arena, limo y desperdicio de construcción (cascajo) con boleos, el número de golpes N<sub>sp</sub> varía desde 5-150 por el rebote de la herramienta en gravas y boleos, seguido de depósitos aluviales formado por arena, gravas y boleos empacados en arcilla color gris verdoso, por último roca lutita color verde olivo a gris claro.

No se observa el nivel freático hasta la máxima profundidad explorada, pero debido a la topografía del sitio se presentan veneros y filtraciones subsuperficiales a partir de 7.00 m y hasta 9.00 m de profundidad.



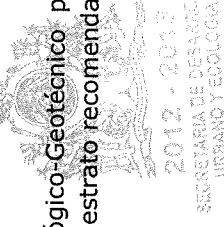
OFICIO No. SEDUE 5868/2015  
EXP. ADM. L-240/2015  
Página 21 de 25

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

- La propuesta de cimentación se calcula para pilas de longitud variable considerando un empotramiento mínimo de 3.00 m en la formación rocosa de lutita, cada pila recibirá la concentración de cargas de la columna correspondiente.
- Para la estabilidad de taludes, se consideraron cortes hasta de 5.00 m de profundidad promedio, la estratigrafía corresponde a una serie de rellenos heterogéneos de consistencia variable.
- Para cortes verticales el resultado de su estabilidad es insuficiente y no son estables ya que cuentan con un factor de seguridad de 0.94, menor al recomendable que es 1.70. Por ello se deberán excavar y estabilizar mediante taludes inclinados a 65° (0.46:1.00 horizontal: vertical) con respecto a la horizontal, el factor de seguridad de éste resulta en 2.29, que es mayor al mínimo requerido para condiciones temporales. Los cortes patearán hacia fuera de la huella del sótano y se protegerán temporalmente contra intemperismo mediante una capa de concreto lanzado. Se colocará una capa de concreto lanzado de 7.00 cm de espesor ( $f'c=200 \text{ kg/cm}^2$ ) reforzado con un lecho de malla electrosoldada 6x6-6/6 fijado al talud con grapas de varilla de 0.60 m de longitud hincadas a golpe.
- Para la cuña excavada entre el talud y el paño de los muros definitivos se completará mediante rellenos compactados hasta alcanzar los niveles de proyecto, se podrán construir de tepetate o material inerte en capas de 20.00 cm de espesor suelto, compactado al 95% de su peso volumétrico seco máximo (PVSM) y con su contenido óptimo de agua. Se deberá evitar que sobre estos rellenos se apoye algún tipo de cimentación por superficie, ya que se generarían asentamientos diferenciales y grietas en la estructura. Sobre la superficie de estos rellenos se colocará una capa horizontal de suelo cemento compactado para evitar filtraciones en el relleno colocado.
- En caso de aparecer humedad en los taludes se interrumpirá la excavación en esa área hasta que se selle y seque; si persisten las humedades será necesario colocar drenes y/o lloraderos de penetración en arreglo tresbolillo ó donde sea requerido y se conformará de un tubo PVC de 2" de 12.00 m de longitud, ranurado en media caña y forrado con malla tipo mosquitero.
- Antes de la excavación deberá realizarse un levantamiento de instalaciones municipales en las colindancias con la calle y verificar cisternas o alguna otra instalación en el perímetro.
- Se recomienda que los muros de contención del cajón se aprovechen como traves perimetrales para evitar incrementar la excavación en la periferia.
- Los taludes deberán permanecer a la intemperie el menor tiempo posible para evitar socavones y desconchamientos.
- Se deberá de contratar un servicio externo de especialistas en geología y geotecnia que supervise los tratamientos en el talud, la aplicación de éstos deberán de cuidar desprendimientos de bloques que pudieran perjudicar a algún tercero, en este caso, se requerirá aplicar tratamientos preventivos que aseguren la estabilización del talud en el que se estará trabajando. Deberán de contar con una bitácora de supervisión con todos los tratamientos realizados por los encargados de la ejecución de los tratamientos preventivos.

De acuerdo a los planos y el Estudio presentado, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- El Predio deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y Geológico-Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato recomendado,



- el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
- Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
  - Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
  - Como medida de seguridad, no se deberán de colocar sobrecargas de ningún tipo en las coronas de los taludes o cerca de ellas, así como también impedir el incremento del contenido de humedad, evitar escurrimientos de agua a través de los taludes y encharcamientos al fondo del predio.
  - Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.
  - Los muros de contención deberán construirse bajo las más estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo los sistemas de drenaje necesarios para evitar cargas hidrostáticas. En los casos de que el muro forme parte de áreas interiores del proyecto arquitectónico se recomienda, además de los drenes y filtros de grava, la impermeabilización total mediante el uso de productos adherentes y plástico laminado grueso en la cara del relleno, para evitar humedad permanente.
  - Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
  - Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
  - Se deberá presentar carta responsiva donde asume la responsabilidad de no existir riesgo geológico en el predio considerando los cortes que se realizarán en el terreno natural, con el fin de asegurar el bienestar de las personas, bienes materiales y la infraestructura urbana.
  - Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
  - Se deberán seguir todas las recomendaciones dadas por los estudios correspondientes.
  - Se deberá respetar el área de excavación requerida para dar la inclinación recomendada en los taludes de la excavación como lo muestra el Estudio, la cual es de 65° con respecto a la horizontal, dicha área se ubicará fuera del área de construcción de la edificación.
  - Previo inicio del Proyecto se deberá de contar con el procedimiento de ejecución de la excavación y estabilización, representado en planos a escala y por etapas de corte/estabilización, firmado por el Asesor Geotécnico y/o Director Responsable de Obra.

K) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 197/2015 de fecha 16-dieciséis de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, reiterando la responsabilidad del propietario de





OFICIO No. SEDUE 5868/2015  
EXP. ADM. L-240/2015  
Página 23 de 25

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:**

- A) La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico elaborado por EPIC Estudios y Proyectos de Ingeniería Civil realizado a través del Ing. Maurevert Aburto Mejía (Cédula 3567916 ) 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 N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- B) De acuerdo al corte longitudinal , y conforme lo establece el artículo 55 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, se tiene que:
- 1.- La construcción contempla áreas de corte en terreno, por lo que para proteger un nivel de sótano (estacionamiento), se deberán construir un muro de contención con un sistema de drenaje a base de un filtro de arenas y grava a lo alto y largo del muro, siendo apoyada esta solución por drenes de PVC, además de contar con una impermeabilización adecuada mediante membranas y emulsiones impermeables. El caudal captado en muros de contención deberá presentar salida hacia la red pluvial, considerando para tal efecto un sistema de desalajo para el caudal captado en muros en nivel inferior.
- C) 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 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 desalajo.
- 2.-Asi mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalajo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
- 3.-Se recomienda interrumpir la verticalidad de la bajante pluvial mediante una desviación mayor a 60° con la vertical, esto con el fin de disminuir el posible impacto de caída.
- 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.



2012 - 2015  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

- E) Por otro lado, es de enfatizar que 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) Así mismo, 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.
- G) 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.
- H) Deberá marcarse al desarrollador la obligación de aportar con los recursos económicos que se requieran, tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.

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

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

**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Edificación perderán 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 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 apercebir 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



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5868/2015  
EXP. ADM. L-240/2015  
Página 25 de 25

autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 para el 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 propositos 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, notifiqúese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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



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

2012 - 2015  
SECRETARIA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGIA

ALB/mica/gim

Lo que notifico a Usted, por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ing. Jorge Espinoza y ser Notario, del mes de Octubre del año 2015, horas del día 30

EL C. NOTIFICADOR  
Nombre Jorge Espinoza Palomo  
Firma [Signature]  
Credencial Oficial No. 20077

EL C. NOTIFICADO  
Nombre Jorge Espinoza Sifuentes  
Firma [Signature]

10/10/20

12/1

12/2

10/10/20