



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "BBVA BANCOMER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, FIDEICOMISO F/407856-4 CON DOMICILIO EN LA CALLE CALZADA SAN PEDRO No. 218 SUR COLONIA DEL VALLE, SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON.
P R E S E N T E.-

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 21-veintiun días del mes de Septiembre del año 2015-dos mil quince.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-242/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 4-cuatro de Junio del 2015-dos mil quince, por el C. **HERIBERTO PEREZ JIMENEZ**, en su carácter de Apoderado General de la sociedad denominada "**BBVA BANCOMER**", **SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, acreditando su personalidad y la existencia legal de la citada sociedad con Instrumento número 109,037-ciento nueve mil treinta y siete de fecha 9-nueve de Febrero del 2011-dos mil once, pasado ante la fe del Licenciado Carlos de Pablo Serma, Notario número 137-ciento treinta y siete, de la ciudad de México, quien es Fiduciaria en el Fideicomiso identificado con el número "F/407856-4", relativo al inmueble ubicado en **BOULEVARD CONSTITUCION No. 2100**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **22-088-014**, lo cual acredita con Escritura Pública Número 22,954-veintidos mil novecientos cincuenta y cuatro de fecha 3-tres de Octubre del 2015 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Municipal de 2013-2015 y Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en esta ciudad; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIA DE CONSTRUCCION** (modificación al proyecto previamente autorizado dentro expediente administrativo L-293/2013, que consiste en la reducción de la construcción autorizada, de 47,111.25 metros cuadrados a 47,076.41 metros cuadrados, ya que al construirse resultó menos de construcción en los niveles 1 al 8, y regularización de 3,236.13 metros cuadrados, por no estar autorizados) y de **USO DE EDIFICACION** (ampliación) para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS y 01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 3,690.87 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 47,111.25 metros cuadrados, la cual solicita su modificación a 47,076.41 metros cuadrados, y la regularización de 3,236.13 metros cuadrados, generando con ello una construcción total de **50,312.54** metros cuadrados.

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

En fecha 28-veintiocho de Enero del 2011-dos mil once, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, autorizó mediante instructivo con oficio No. 0264 SEDUE/2011, dentro del Expediente Administrativo L-542/2010, la Licencia de Uso de Suelo Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios, para

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

el predio ubicado en la calle Boulevard Constitución s/n, identificado con el expediente catastral 22-088-014, con una superficie de 3690.87 metros cuadrados.

En fecha 16-dieciséis de Diciembre del 2013-dos mil trece, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, autorizo mediante instructivo y planos con número de oficio SEDUE 3724/2013, dentro del expediente administrativo número L-293/2013, las Licencias de Uso de Edificación y Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) para Oficinas Administrativas y 01-un Local Comercial y de Servicios Agrupados, para el predio ubicado en la calle Boulevard Constitución número 2100, identificado con el expediente catastral 22-088-014, una construcción total de 47,111.25 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 I Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 191 Fracciones V y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracciones 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, 46, 47, 49, 52, 57, 59, 73, 89, 139, 158, 159, 160, 168 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 30, 94, 106 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 de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número 0264 SEDUE/2011 de fecha 28-veintiocho de Enero del 2011-dos mil once, dentro del expediente administrativo número L-542/2010, el citado inmueble fue sujeto a una aprobación de Uso de Suelo, de Comercio y Servicios, así mismo de acuerdo a la autorización emitida mediante oficio número SEDUE 3724/2013 de fecha 16-dieciséis de Diciembre del 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo número L-293/2013, por la citada Secretaría, también fue sujeto a una autorización de Uso de Edificación y Construcción para los usos de **Oficinas Administrativas y Local Comercial y de Servicios Agrupados**, autorizaciones que se describen en el apartado de antecedentes de la presente resolución, las cuales se otorgaron de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio se encuentra en la **DELEGACION PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO**, en una zona que es clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, 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"**, resultando viable la presente



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados, de acuerdo a la superficie del inmueble de 3,690.87 metros cuadrados, siendo los siguientes: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.70** (2,583.61 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.65 (2,390.53 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **10.00** veces (36,908.70 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 6.07 veces (22,405.67 metros cuadrados, que resultó de restar a la construcción total de 50,312.54 metros cuadrados, la superficie de construcción de estacionamiento de 27,906.87 metros cuadrados, considerando lo establecido en el punto número 6 del apartado de Lineamientos Urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020); **Área Libre** de **0.30** (1,107.26 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.35 (1,300.34 metros cuadrados); y **Área Jardinada** de **0.15** (553.63 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (571.51 metros cuadrados).

III.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo a la autorización emitida dentro del expediente administrativo L-293/2013, se le requirieron un total de 577-quinientos setenta y siete cajones, ahora bien, de acuerdo a la modificación de proyecto materia del presente tramite, se incrementó en 261.00 metros cuadrados, el área de unidad básica de servicio de las Oficinas Administrativas de 17,154.25 metros cuadrados a 17,415.25, y de acuerdo a normatividad establecida en la citada autorización, que es de 1-un cajón por cada 30 metros cuadrados, resulta el requerimiento de 581-quinientos cajones de estacionamiento, que sumados a los 5-cinco cajones requeridos en la citada autorización para el Local Comercial y de Servicios Agrupados, resulta la exigencia de un total de 586-quinientos ochenta y seis cajones, los cuales soluciona con 804-ochocientos cuatro cajones dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.



IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 50,312.54 metros cuadrados, distribuidos en 28-veitiocho niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

2012 - 2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Nivel	Construcción Autorizada (m2)	Modificación de Proyecto (m2)	Por Regularizar (m2)	Total (m2)	Descripción de Áreas
Sótano 4	2,651.74	2,651.74	0.46	2,652.20	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Bodegas, Montacargas, 82-ochenta y dos Cajones de Estacionamiento Techado, Rampas y Cuarto de Máquinas.
Sótano 3	2,651.74	2,651.74	0.36	2,652.10	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Bodegas, Montacargas, 83-ochenta y tres Cajones de Estacionamiento Techado y Rampas.
Sótano 2	2,651.74	2,651.74	0.36	2,652.10	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Bodegas, Montacargas, 83-ochenta y tres Cajones de Estacionamiento Techado y Rampas.
Sótano 1 Acceso	2,367.63	2,367.63	22.90	2,390.53	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Bodegas, Montacargas, 31-treinta y un Cajones de Estacionamiento Techado, Rampas, Bodega de Mantenimiento, Baños Hombres y Mujeres, Área de Subestación, Área de Seguridad, Tienda de Conveniencia, Recepción, y Administración.
1 Nivel	2,026.27	2,024.31	0.00	2,024.31	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Bodegas, Montacargas, 34-treinta y cuatro Cajones de Estacionamiento Techado.

7/10/2015

DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5468/2015
EXP. ADM. L-242/2015
Página 4 de 11

						Rampas, Recepción, Oficinas, Salas de Juntas y Centro de Negocios.
2 Nivel	2,326.12	2,320.64	0.00	2,320.64		Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Bodegas, Montacargas, 67-sesenta y siete Cajones de Estacionamiento Techado y Rampas.
3 Nivel	2,326.12	2,320.64	0.00	2,320.64		Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Bodegas, Montacargas, 67-sesenta y siete Cajones de Estacionamiento Techado y Rampas.
4 Nivel	2,326.12	2,320.64	0.00	2,320.64		Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Bodegas, Montacargas, 67-sesenta y siete Cajones de Estacionamiento Techado y Rampas.
5 Nivel	2,326.12	2,320.64	0.00	2,320.64		Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Bodegas, Montacargas, 67-sesenta y siete Cajones de Estacionamiento Techado y Rampas.
6 Nivel	2,326.12	2,320.64	0.00	2,320.64		Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Bodegas, Montacargas, 67-sesenta y siete Cajones de Estacionamiento Techado y Rampas.
7 Nivel	2,326.12	2,320.64	0.00	2,320.64		Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Bodegas, Montacargas, 67-sesenta y siete Cajones de Estacionamiento Techado y Rampas.
8 Nivel	1,632.03	1,632.03	688.61	2,320.64		Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Bodegas, Montacargas, 65-sesenta y cinco Cajones de Estacionamiento Techado y Rampas.
9 Nivel	1,359.95	1,359.95	960.69	2,320.64		Cuenta con las siguientes áreas: 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, Elevadores, Escaleras, Montacargas, Oficinas (02-dos), Baños para Hombres y Mujeres y Comedor de Empleados.
10 Nivel	1,359.95	1,359.95	9.92	1,369.87		Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Bodegas, Montacargas, Oficinas (06-seis), Baños para Hombres y Mujeres y Terrazas.
11 Nivel	1,359.95	1,359.95	9.92	1,369.87		Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Montacargas, Oficinas (06-seis), Baños para Hombres y Mujeres.
12 Nivel	1,359.95	1,359.95	9.92	1,369.87		Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Montacargas, Oficinas (06-seis), Baños para Hombres y Mujeres.
13 Nivel	1,359.95	1,359.95	9.92	1,369.87		Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Montacargas, Oficinas (06-seis), Baños para Hombres y Mujeres.
14 Nivel	1,359.95	1,359.95	9.92	1,369.87		Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Montacargas, Oficinas (06-seis), Baños para Hombres y Mujeres.
15 Nivel	1,359.95	1,359.95	9.92	1,369.87		Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Montacargas, Oficinas (06-seis), Baños para Hombres y Mujeres.
16 Nivel	1,359.95	1,359.95	9.92	1,369.87		Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Montacargas, Oficinas (06-seis), Baños para Hombres y Mujeres.

2012 - 2015
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN,
URBANO Y ECOLOGÍA



000000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

17 Nivel	1,359.95	1,359.95	9.92	1,369.87	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Montacargas, Oficinas (06-seis), Baños para Hombres y Mujeres.
18 Nivel	1,359.95	1,359.95	9.92	1,369.87	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Montacargas, Oficinas (06-seis), Baños para Hombres y Mujeres.
19 Nivel	1,359.95	1,359.95	9.92	1,369.87	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Montacargas, Oficinas (06-seis), Baños para Hombres y Mujeres.
20 Nivel	1,359.95	1,359.95	9.92	1,369.87	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Montacargas, Oficinas (06-seis), Baños para Hombres y Mujeres.
21 Nivel	1,359.95	1,359.95	9.92	1,369.87	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Montacargas, Oficinas (06-seis), Baños para Hombres y Mujeres.
22 Nivel	1,258.63	1,258.63	111.24	1,369.87	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Montacargas, Oficinas (06-seis), Baños para Hombres y Mujeres.
Nivel 23	-----	-----	1,270.07	1,270.07	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Montacargas, Oficinas (06-seis), Baños para Hombres y Mujeres.
Azotea	235.40	235.40	62.40	297.80	Cuenta con las siguientes áreas: Elevadores, Escaleras, Bodegas, Montacargas y Cuarte de Máquinas.
Total	47,111.25	47,076.41	3,236.13	50,312.54	

V.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 10-diez de Junio del 2015-dos mil quince, se pudo constatar que en el inmueble que nos ocupa, existe una edificación que consta de 4-cuatro sótanos y 24-veinticuatro plantas, actualmente en obra gris (muro y losa) **terminada**; la construcción existente si corresponde al plano de inspección; físicamente se observan las áreas de estacionamiento.

VI.- 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/343/JUNIO/2015 de fecha 21-veintiuno de Julio 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 Estudio de Memoria de Cálculo Estructural Planos Estructurales, elaborados por la persona moral denominada JG Diseño Estructural, S.C., a través del Ingeniero Jesús González Sáenz, con cédula profesional 350075, así como conforme al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por la empresa denominada Geotecnia de Monterrey, S.A., a través del Ingeniero Jorge San Vicente Sanchez, con número de cédula profesional 1114748, presentados por el interesado, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecta Rita Francisca Bastar Verdejo, con número de cédula profesional 1169511) 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/423/2015 de fecha 29-veintinueve de Junio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el

DIRECCION DE CONTROL URBANO

cual fue realizado conforme a la información, plano y Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Pablo Ernesto Aneyba López, con cédula profesional 2014298, presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

VII.- El interesado anexa escrito de fecha de 27-veintisiete de Julio de 2015-dos mil quince, mediante el cual el Ing. Jesús González Sáenz con número de cédula profesional 350075 manifiesta su responsabilidad de las modificaciones realizadas en materia estructural en el proyecto de Oficinas Administrativas y un Local Comercial y de Servicios Agrupados, relativo al inmueble ubicado en Boulevard Antonio L. Rodríguez No. 2100 en la Colonia Santa María e Identificado con el expediente catastral 22-088-014, señalando que las modificaciones al proyecto han sido contempladas en materia estructural con las normas vigentes respectivas, tanto en losas como en los soportes estructurales, trabes y cimentación del edificio, ya estimados y revisados en la memoria de cálculo estructural y planos constructivos presentados.

VIII.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio No. DPCE-SAE-J/D-216/2015 de fecha 29-veintinueve de Mayo del 2015-dos mil quince, señala las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales que se deberán implementar durante la etapa de construcción, en relación al proyecto que nos ocupa, ubicado en Boulevard Constitución número 2100, Colonia Santa María, 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 esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

A C U E R D A

2012-2015

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 AUTORIZA la **LICENCIA DE**

CONSTRUCCION (modificación al proyecto previamente autorizado dentro expediente administrativo L-293/2013, que consiste en la reducción de la construcción autorizada, de 47,111.25 metros cuadrados a 47,076.41 metros cuadrados, ya que al construirse resultó menos de construcción en los niveles 1 al 8, y regularización de 3,236.13 metros cuadrados, por no estar autorizados) y de **USO DE EDIFICACION** (ampliación) para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, respecto del inmueble ubicado en **BOULEVARD CONSTITUCION No. 2100**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **22-088-014**, el cual tiene una superficie total de 3,690.87 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 47,111.25 metros cuadrados, la cual se modifica a 47,076.41 metros cuadrados, y se regularizan 3,236.13 metros cuadrados, generando con ello una construcción total de **50,312.54** 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:



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- A) Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en la autorización emitida por esta Secretaría, mediante oficio número SEDUE 3724/2013 de fecha 16-dieciséis de Diciembre del 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo L-293/2013, el cual quedo debidamente descrito en el apartado de antecedentes de esta resolución, en todo aquello que no se contraponga a la presente resolución.
- B) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 9 al 9 de 9), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- D) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/343/JUNIO/2015 de fecha 21-veintiuno 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 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 con rigor durante el proceso constructivo.
 4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
 5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
 6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones 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.



E) Deberá cumplir al inicio de actividades 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 **oficinas administrativas y 1-un local comercial y de servicios agrupados**, en el predio en cuestión.
 4. 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.
 5. 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 581-quinientos ochenta y un cajones de estacionamiento indicados en su aprobación previa, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
 6. 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.
 7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
 8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- 2012 - 2013
- SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ESCOLARIDAD
Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

F) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/344/2015, de fecha 8-ocho de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

1. El proyecto deberá respetar el siguiente alineamiento vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:
 - a) Para el Blvd. Antonio L. Rodríguez, deberá respetar una banqueta con ancho mínimo de 2.00 metros medidos a partir del cordón existente.
 - b) Para la Vialidad colindante al Poniente del predio (calle Santa María), se deberá respetar un ancho total de 14.00 metros, 7.00 metros del eje central de la calle hacia ambos lados, sin embargo, con base al Instructivo de notificación con respecto al Recurso de Revisión en contra de la resolución del alineamiento vial de fecha de 13 de Agosto del 2013, para la Vialidad



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- colindante al poniente del predio (calle Santa María), se deberá respetar un ancho total de 12.00 metros, 6.00 metros del eje central de la calle hacia ambos lados.
- c) Para la Vialidad colindante al Oriente del predio se deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

- d) En la esquina formada por la vialidad colindante al poniente del predio y Blvd. Constitución, deberá respetarse un ochavo con radio de giro de 3.00 metros.

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

2. Las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas, se podrá permitir hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán tener una dimensión mínima de 2.50 x 4.50 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.
3. El proyecto deberá cumplir con su demanda 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 2013-2025.
4. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo con el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
5. En caso de contemplar algún sistema para el control de Entradas deberá considerar un sistema de control de accesos que sea expedito y que no genere filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad.
6. Sobre el andén de ascenso y descenso contemplado colindante al acceso, será obligación de la Administración del Edificio y de los Propietarios del Desarrollo el mantener personal que agilice esas maniobras a fin de que no se generen filas en ningún momento hacia el exterior del predio.
7. 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 fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- Con respecto a los accesos, deberán cumplir con el Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey el cual contempla un ancho mínimo de 6.00 metros para accesos de entrada y salida.
8. Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente no mayor al 15 % de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey. De igual manera, quedan obligados a darle un acabado antiderrapante a su superficie.
9. El Proyecto resuelve cajones de estacionamientos dispuestos en rampas vehiculares. Al respecto y de conformidad con el Artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, se deberá respetar una pendiente máxima del 6% para estos casos.
10. Deberá estar claramente señalizado el sentido de circulación del estacionamiento tanto en las rampas como en los pasillos de circulación mediante señalización vertical y/o horizontal.
11. El Estacionamiento deberá contar con personal de vigilancia en cada uno de sus niveles de manera permanente, el cual deberá brindar auxilio a los usuarios para realizar sus maniobras de entrada y salida a los cajones con seguridad.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5468/2015
EXP. ADM. L-242/2015
Página 10 de 11

12. Deberá proporcionar una adecuada iluminación al estacionamiento. Será responsabilidad de los propietarios del Desarrollo el cuidar que esta obligación sea cumplida.
13. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador y que deberán presentar el Proyecto de Señalamiento Vial y coordinarse para su respectiva instalación con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, a fin de garantizar la adecuada operación vial y brindar seguridad, para los peatones de la zona colindante al desarrollo. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso el señalamiento vial necesario para el correcto funcionamiento vial de la zona.
14. El propietario o propietarios del Desarrollo quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.



2012 - 2015

SECRETARÍA DE URBANISMO

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 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

2012



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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

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

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



SECRETARIA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGIA

ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES - 2015
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO Y ECOLOGIA

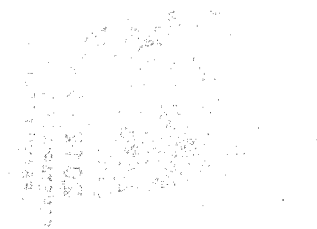
TVNB / MBV / ccsv e

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Jesús Canales Balderas, del mes de Septiembre del 2015, siendo las 11:20 horas del día 25 del mes de Septiembre del 2015.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Angelita Nuñez
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA A QUIEN SE LE NOTIFICA.
NOMBRE Jesús Canales Balderas
FIRMA [Signature]

000000



127

127