



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5794/2015  
EXP. ADM. L-316/2015  
Página 1 de 22

**INSTRUCTIVO**

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL  
DENOMINADA "BEAVERTEC" S.A. DE C.V.**

DOMICILIO: CALZADA DEL VALLE No. 400,  
COLONIA DEL VALLE, SAN PEDRO GARZA GARCIA,  
NUEVO LEON.  
**PRESENTE.-**

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-316/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 17-diecisiete de Julio del 2015-dos mil quince, por el C. Miguel Ángel Cantú Barrientos, en su carácter de Administrador Único de la persona moral denominada "**BEAVERTEC**" S.A. DE C.V., quien acredita su personalidad y existencia legal mediante Escritura Pública Número 11,087-oncemil ochenta y siete, de fecha 18-dieciocho de Febrero del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Aarón González Flores, Notario Público Titular de la Notaría Publica Número 69-sesenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; propietaria de los inmuebles ubicados en la **AVENIDA GUERRERO S/N, FRACCIONAMIENTO CENTRIKA, PRIMER SECTOR** de esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **06-326-066 y 06-326-067**; acreditándolos mediante Escritura Pública Número 26,205-veintiseis mil doscientos cinco, de fecha 22-veintidos de Diciembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Publica Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta ciudad de Monterrey, Nuevo Leon; mediante la cual solicita las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACION PARA 60-SESENTA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en los predios antes citados, los cuales cuentan con superficies de 3,303.46 metros cuadrados y 1,699.75 metros cuadrados respectivamente, mismos que conjuntamente forman una superficie total de 5,003.21 metros cuadrados, en la que se realizará una construcción nueva de 17,507.77 metros cuadrados.

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

**CONSIDERANDO**

**I.-** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV, 10 Fracciones I, XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 121 fracción I, 137 fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, fracción I y II, 283 fracciones I a la VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracciones II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 10, 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II puntos 2.3, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 64, 102, 103, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VII, 4 fracción II y IV, 5

fracciones I a la XVII, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 30, 33, 36, 37, 40, 41, 42, 49, 52, 53, 54, 55, 58, 64, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; 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.-** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA**, en una Zona Clasificada como **ESPACIOS ABIERTOS**, sin embargo la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió oficio número SEDUE 3798/2015, de fecha 10-diez de Marzo del año 2015-dos mil quince, mediante el cual señala como antecedente lo siguiente: "Con fecha 07-siete de Septiembre de 2009, mediante oficio número 2116/2009/SEDUE, se autorizó el Plano del proyecto correspondiente a la Modificación de Proyecto Ejecutivo y Ventas del Fraccionamiento Centrika, 1er. Sector 1era Etapa en Monterrey, N.L., en donde dicho plano los lotes con los expedientes catastrales (70) 06-326-066 y (70) 06-326-067, los mismos se encuentran autorizados como **lotes Comerciales**. Con fecha 15 de agosto del 2014, se publicó en el Periódico Oficial del estado, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. De acuerdo al mencionado Plan de Desarrollo Urbano pagina 137, establece que la zona comprendida entre las avenidas Guerrero, Ruiz Cortines, San Nicolás y las calles Mina Charcas y Mineros Mexicanos, conocida como Centrika, señalada en la Delegación Centro, se encuentra marcada como Espacios Abiertos y Parques Urbanos y Suburbanos y Equipamiento Urbano Futuro de Áreas Verdes. Lo anterior en debida congruencia con el Plan Metropolitano 2000-2021 Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey..." Así como también, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria emitió oficio No. DT 385/2015 de fecha 24-veinticuatro de Septiembre del 2015-dos mil quince, en el cual informa lo siguiente: El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 en el plano de Zonificación de la Delegación Centro señala al área como Espacios Abiertos, para guardar la congruencia con el PLAN METROPOLITANO 2000-2021 y obtener su autorización, y define La Avenida Vicente Guerrero como Corredor de Mediano Impacto, y solamente el lado poniente de la misma desde Av. José María Luis Mora hasta Av. Ruiz Cortines y del lado Oriente desde Av. José María Luis Mora a calle Progreso, para lograr un desarrollo apropiado y de acuerdo a la igualdad de la misma vialidad la cual cuenta con 2 lados conviene desarrollarlos siguiendo la normatividad de los Corredores Urbanos de Mediano Impacto, en ambos lados de la vialidad. Ahora bien considerando lo anterior, los predios que nos ocupan, se encuentran en un **CORREDOR URBANO DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** se considera como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje.

**III.-** Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo en el plan vigente para el giro de 2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; que



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5794/2015  
EXP. ADM. L-316/2015  
Página 3 de 22

corresponden a: **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** ( 2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada ); **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales** (3.1.1Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura); **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas); **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, y 3.18.10 Centros de educación a distancia.**

**IV.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 11-once de Agosto del 2015-dos mil quince, se hizo constar que actualmente no tiene uso el inmueble, se observa avance de obra, se realizan trabajos de corte de terreno para habilitar área de sótano.

**V.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 17,507.77 metros cuadrados, conforme al siguiente desglose de áreas:

	<b>M2 por Construir</b>	<b>M2 Totales</b>	<b>Desglose de áreas</b>
SOTANO 3	2972.52	2972.52	Área de Estacionamiento con capacidad para 88-ochenta y ocho cajones techados
SOTANO 2	2972.52	2972.52	Área de Estacionamiento con capacidad para 85-ochenta y cinco cajones techados
SOTANO 1	2929.06	2929.06	Área de Estacionamiento con capacidad para 81-ochenta y un cajones techados
PLANTA BAJA	2362.97	2362.97	13-trece Locales Comerciales y Estacionamiento para 44-cuarenta y cuatro cajones sin techar
1er NIVEL	2362.97	2362.97	15-quince Locales Comerciales
2º NIVEL	1976.07	1976.07	15-quince Locales Comerciales
3º NIVEL	331.60	331.60	03-tres Locales Comerciales
4º NIVEL	331.60	331.60	03-tres Locales Comerciales
5º NIVEL	331.60	331.60	03-tres Locales Comerciales
6º NIVEL	331.60	331.60	03-tres Locales Comerciales
7º NIVEL	331.60	331.60	03-tres Locales Comerciales
8º NIVEL	273.66	273.66	02-dos Locales Comerciales
<b>Total</b>	<b>17507.77</b>	<b>17507.77</b>	

**VI.-** Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados por Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría mediante oficio No. DT 385/2015 de fecha 24-veinticuatro de Septiembre del 2015-dos mil quince, en el cual, en base al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y de acuerdo a la superficie total de 5,003.21 metros cuadrados, se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (3,752.41 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.69 (3,439.15 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.5** (17,511.23 metros cuadrados), y el proyecto presenta 1.73 (8,633.67 metros cuadrados); tomando en cuenta lo establecido en el Artículo 36 de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica que "Para calcular el CUS no se contabilizaran los estacionamientos subterráneos", por lo tanto, de la construcción total de 17,507.77 metros cuadrados, se descontaron 8,874.10 metros cuadrados que corresponden al estacionamiento subterráneo, resultando los 8,633.67 metros cuadrados citados; **Área Libre** de **0.25** (1,250.80 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.31 (1,564.06 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (750.48 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (752.53 metros cuadrados). Número de niveles máximos: 10-diez niveles, considerando el punto más alto del terreno este cuenta con 9-nueve niveles, a una altura de 4.00 metros en cada nivel, cumpliendo así, con lo indicado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

**VII.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Industrial Moderna; para el giro de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, requiere 01-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo cual, analizado el proyecto, cuenta con una área de servicio de 8,507.77 metros cuadrados, resultando 283-docientos ochenta y tres cajones; los cuales resuelve con 298-docientos noventa y ocho cajones dentro del predio, según se advierte en los planos del proyecto presentado.

**VIII.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-306/2015, de fecha 24-veinticuatro de Agosto del 2015-dos mil quince, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades tanto en la construcción como en la operación del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

**IX.-** De acuerdo al apartado del Reforestación, en el punto número 41 del oficio indicado en el punto inmediato anterior, emitido por la Dirección de Ecología, establece lo siguiente: *"41. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 15-quince árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de 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 150-ciento cincuenta árboles), y debido a los cajones estarán bajo techo, deberá reponer los árboles de las características arriba mencionadas a vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición por mano de obra..."* Por lo que el solicitante presenta Factura No. 331 de fecha 26-veintiseis de Octubre del 2015-dos mil quince, por concepto de 150 árboles nativos, de las características arriba señaladas, emitida por el vivero denominado "VIVEROS TERRACOTA" y recibida por la Dirección de Ecología el día 27 de Octubre del 2015, subsanando de esta manera dicho requerimiento

**X.-** Además presenta Lineamientos Ecológicos para el permiso de Desmonte, otorgados por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría bajo el Expediente PDE-000957-15, Oficio No: 6181/15-DIEC-SEDUE, de fecha 14-catorce de Septiembre del 2015-dos mil quince y notificado al interesado el día 30-treinta de Septiembre del 2015-dos mil quince, en dichos lineamientos se establece que deberá reponer al municipio de Monterrey, por el retiro de cubierta vegetal sin autorización de esta Secretaría la cantidad de 78-setenta y ocho árboles nativos de la especie Encino, de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5794/2015  
EXP. ADM. L-316/2015  
Página 5 de 22

veinte centímetro de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Los cuales fueron debidamente compensados de acuerdo a la Factura 3695, de fecha 23-veintitres de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitida por el vivero denominado "Viveros Regionales".

**XI.-** Que por oficio número 139.003.03.192/13 de fecha 21-veintiuno de Marzo del 2013-dos mil trece y No. de Expediente 16.139.24S.711.5.072/13, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, informa lo siguiente: "... la Promovente no se requiere de la presentación ante esta Secretaría de una Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (Guía Sector Cambio de Uso del Suelo) y de una Solicitud de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales. Importante es señalar que la presente no lo exime del cumplimiento de otras obligaciones que corresponda aplicar a esta u otras autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia." Por Ultimo, se le señala que las acciones a emprender por la promovente, se encuentran bajo la estricta responsabilidad de la misma. Con base en el Artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, deberá acudir ante la autoridad Estatal competente, en caso de que requiera del Manifiesto de Impacto Ambiental correspondiente.

**XII.-** Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VII, del citado Reglamento, en el que determina de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (4 c), acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural de fecha Junio del 2015-dos mil quince, realizado por el Ingeniero Job Martinez Martinez, con cédula profesional 7022627, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 04-cuatro de Mayo del 2015-dos mil quince, realizado por la empresa "CONTROL 2000", S.A., firmada por el Ingeniero Gerardo Elpidio Mata Solís, con cédula profesional 378586.
- Estudio Geológico de fecha 16-dieciseis de Julio del 2015-dos mil quince, realizado por el Ingeniero Geólogo Juan Enrique Valdés Vigil, con cédula profesional 8460104, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Estabilidad de Taludes, de fecha Agosto del 2015-dos mil quince, realizado por la empresa "LCS" Laboratorio de Concreto y Suelos, firmado por el Ingeniero Emilio González Duque, con cédula profesional 3838631, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio Hidrológico e Hidráulico Tipo Conceptual de fecha 13-trece de Julio del 2015-dos mil quince, realizado por la empresa "P.I.H.H.S." Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial, firmado por el Ingeniero Ricardo Vázquez Esparza, con cédula profesional 1886060, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Impacto Vial de fecha Mayo del 2015-dos mil quince, realizado por el Ingeniero Pablo Ernesto Aneyba Lopez con cedula profesional 2014298.

**XIII.-** 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:

Mediante oficio número DT/E/539/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 09-nueve de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, e informa a los interesados

sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.

Mediante oficio número DT/V/533/2015, de fecha 10-diez de Agosto del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado y estudio de impacto vial firmado por el Ing. Pablo E. Aneyba Lopez, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

Mediante oficio No. DT/H263/2015 de fecha 27-veintisiete de Julio del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología en materia de drenaje pluvial, para el estudio Estudio Hidrológico descrito en el cuerpo de la presente resolución, condicionado a garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, mismas que serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/G317/2015 de fecha 09-nueve de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución; otorgando el visto bueno a dichos estudios, condicionándolo al cumplimiento de las observaciones, obligaciones y lineamientos considerados en el cuerpo del citado dictamen, con el fin de garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los estudios presentados, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, mismas que serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

**XIV.-** Acompaña escrito de fecha 09-nueve de Julio del 2015-dos mil quince, mediante el cual el Ingeniero Carlos Alberto Cantú Cantú, con cédula profesional 6426280, se manifiesta como Director Responsable de Obra del Proyecto denominado Los Crisoles ubicado en la Avenida Vicente Guerrero s/n cruz con Av. Centika en el Fraccionamiento Centrika Primer Sector, e identificados con los expedientes catastrales 06-326-066 y 06-326-067.

**XV.-** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió Constancia de Alineamiento Vial en fecha 13-trece de Mayo del 2015-dos mil quince, respecto de los predios ubicados en la Avenida Guerrero s/n, esquina Avenida Centrika del Fraccionamiento Centrika, Primer Sector e identificados con los números de expedientes catastrales 06-326-066 y 06-326-067, en la cual señala que en los estudios de vialidad **no se prevé** la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, sin embargo deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras del predio y ochavo con radio de giro de 20.00 metros en la esquina.

**XVI.-** Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 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-año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado anexa escrito de fecha 15-quince de Julio del 2015-dos mil quince, mediante el cual, señala lo siguiente: "*Por medio de la presente, me permito informar a ustedes, que nuestra empresa Beavertec S.A. de C.V. se compromete a contratar un Seguro de Responsabilidad Civil para el proyecto de una construcción de un predio de nuestra propiedad ubicado en la calle Guerrero s/n esq. Con Ave. Centrika de la Col. Centrika en Monterrey N.L...*"



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5794/2015  
EXP. ADM. L-316/2015  
Página 7 de 22

**XVII.-** El Patronato de Bomberos de Nuevo León, Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, emitió escrito de fecha 15-quince de Mayo del 2015-dos mil quince, dentro del reporte número I15-201, con respecto al proyecto de construcción de Locales Comerciales, en relación a los inmuebles ubicados en la Avenida Guerrero s/n, esquina con Avenida Centrika Principal del Fraccionamiento Centrika, Primer Sector e identificados con los números de expedientes catastrales 06-326-066 y 06-326-067, en el Municipio de Monterrey, N.L., mediante el cual emitió, las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el predio en cuestión, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

### ACUERDA:

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACION PARA 60-SESENTA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, para los predios ubicados en la **AVENIDA GUERRERO S/N, FRACCIONAMIENTO CENTRIKA, PRIMER SECTOR**, de esta Ciudad, e identificados con los números de Expedientes Catastrales **06-326-066 y 06-326-067**, jurisdicción de este municipio, los cuales cuentan con superficies de 3,303.46 metros cuadrados y 1,699.75 metros cuadrados respectivamente, mismos que conjuntamente forman una superficie total de 5,003.21 metros cuadrados, en la que se realizará una construcción nueva de 17,507.77 metros cuadrados.

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

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Plano (1 de 6 al 6 de 6), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.**
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.**
- C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.**
- D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ...III. Mayor de 1000 metros cuadrados de construcción-03-Tres años"; y por lo que al tratarse la presente de una construcción de**

**17,507.77 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.**

**E. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:**

1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
6. **El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.**
7. **El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, 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.**
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
9. **El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apeque irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.**
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41,





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5794/2015  
EXP. ADM. L-316/2015  
Página 9 de 22

49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida de acuerdo a lo señalado en el Artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados)., colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá disponer los residuos de manejo especial por provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación adecuada de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Los camiones que transporten material producto de la construcción, sus operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
19. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
20. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
21. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
25. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

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

**G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/539/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 09-nueve de Septiembre 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, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5794/2015  
EXP. ADM. L-316/2015  
Página 11 de 22

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 60-SESENTA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS en el predio en cuestión.**
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 283-docientos ochenta y tres cajones de estacionamiento que requiere el proyecto para el giro solicitado.**
6. Deberá mantener físicamente habilitados y en buenas condiciones el área verde (jardín) que presenta en el proyecto.
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
10. Deberá de 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, 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.
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
13. 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.

**I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/533/2015, de fecha 10-diez de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:**

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al plano de la Estructura Vial Metropolitana:
  - a. Para la Av. Guerrero deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - b. Para la Av. Centrika Principal deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - c. En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 20.00 metros.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual establece que las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros para vehículos ligeros. Se podrán aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser 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 y deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

3. El proyecto deberá resolver 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. De acuerdo a la disposición cajones propuesta, para cada cajón deberá existir un área de maniobras vehiculares con un ancho mínimo de 6.00 metros, de conformidad con el Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
5. Tanto la zona de acceso al edificio con las rampas vehiculares deberán estar señalizadas de manera clara delimitando además los sentidos de circulación vehicular con el fin de evitar conflictos entre usuarios del estacionamiento circulando en sentidos opuestos.
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 fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
7. El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos ya que el diseño presentado no cuenta con las características necesarias para la colocación de éstos dispositivos. Lo anterior de acuerdo los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey.

*ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.*

*ARTÍCULO 89. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.*

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. Deberá cumplir con una altura libre de 2.20 metros tanto en las rampas vehiculares, como en los niveles de estacionamiento, de acuerdo al Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey.
10. La zona para la recolección de desechos deberá estar al interior del predio, permitiendo que el vehículo destinado para tal fin no obstaculice la vía pública durante la recolección.
11. Deberá proporcionar una adecuada iluminación al estacionamiento. Será responsabilidad de los propietarios del Desarrollo el cuidar que esta obligación sea cumplida.
12. Tomando en cuenta las recomendaciones emitidas en el Estudio de Impacto Vial, el propietario o propietarios del Desarrollo deberán realizar las aportaciones necesarias para la instalación de un Puente peatonal o de Semáforos Peatonales en el cruce de Av. Guerrero con Av. Centrika Principal.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5794/2015  
EXP. ADM. L-316/2015  
Página 13 de 22

Para lo anterior, deberá presentar la propuesta respectiva ante la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, la cual evaluará y en su caso emitirá el visto bueno a la respectiva propuesta.

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 los 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.

**J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-306/2015, de fecha 24-veinticuatro de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Durante la etapa de construcción.-**

1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de 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. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y a través de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
5. 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.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. 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.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
10. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
11. 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.
12. 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.

13. 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.
14. 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.nl.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.
15. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
16. 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.- Generales**

17. Los presentes lineamientos en Materia Ambiental no eximen de la autorización de parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado en Materia de Impacto Ambiental para dar cumplimiento al Artículo 6 del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, por lo que deberá llevar el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental a la Secretaría y presentar copia del resolutivo a esta Dependencia.
18. En caso de pretender utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia del resolutivo ante esta Dependencia.
19. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025.
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 en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).
23. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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.
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.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5794/2015  
EXP. ADM. L-316/2015  
Página 15 de 22

**Contaminación del Suelo**

25. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
26. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
27. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
28. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
29. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
30. 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**

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

35. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
36. 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.
37. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
38. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
39. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

40. Deberá realizar el trámite del permiso de desmonte ante esta dependencia.
41. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 15-quince árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 150-ciento cincuenta árboles), y debido a los cajones estarán bajo techo, deberá reponer los árboles de las características arriba mencionadas a vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición por mano de obra, en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

**Imagen Urbana**

42. 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.

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

**K. En el caso de que respecto del polígono del inmueble en cuestión que se ubica en el fraccionamiento denominado "Céntrica" existan por cumplir lineamientos y/u obligaciones o cumplimiento de las sanciones impuestas en materia ambiental competencia de la Autoridad Federal (PROFEPA), es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de las mismas, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado, para el desarrollo de dicho fraccionamiento.**

**L. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G317/2015 de fecha 09-nueve de Septiembre 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, documentos y estudios presentados por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:**

Con base a los estudios presentados se derivan las siguientes obligaciones:

- o De acuerdo al plano arquitectónico, el proyecto consiste en una edificación de 8 niveles, Planta Baja y 3 niveles de sótano, para Locales comerciales de servicios agrupados, con un área total de construcción de 17,507.77 m<sup>2</sup>.
- o Para la nivelación del terreno y el alojamiento de los sótanos se contemplan cortes de hasta 9.00m de altura localizados en el perímetro del predio.
- o La litología de este predio pertenece a material erosionado, arrastrado y posteriormente depositado por procesos naturales, provenientes de las partes altas de los cerros que rodean la ciudad.
- o De acuerdo al Estudio Geológico, el terreno se ubica en la provincia de la Llanura Costera del Golfo Norte, en un amplio valle de topografía suave, aproximadamente horizontal; de acuerdo a las curvas de nivel a una altitud de 530msnm.
- o En el área de estudio se identificaron los siguientes niveles litológicos:
- o Hacia la parte superior del terreno se presenta un horizonte de suelo húmico, color negro, compuesto de arcillas, limos y materia orgánica (humus), que le proporciona el color oscuro, débilmente compacto, con espesor de 0.5 a 1.0 metro.
- o Bajo el suelo se presenta un paquete de sedimentos limo-arcillosos, color café claro, de consistencia compacta, presenta lentes de gravas y abundantes nódulos de carbonaros. El paquete de sedimentos limo-arcillosos alcanza 2.5m de espesor.
- o Bajo los sedimentos limo-arcillosos se encuentra un paquete de gravas y cantos rodados de caliza, contenidos en matriz arenosa, cementada por carbonato de calcio (CaCO<sub>3</sub>); el grado de cementación puede variar desde parcialmente hasta bien cementado, en ocasiones formando un conglomerado de consistencia muy dura.
- o Bajo las gravas y cantos rodados de caliza, se encuentra la unidad litológica conocida como Lutita Méndez que constituye el basamento rocoso de la zona de estudio y consiste de lutitas, de tonalidades gris oscuro en estado fresco con color de intemperismo gris verdoso en capas laminares, delgadas hasta bancos gruesos; presenta intercalaciones subordinadas o esporádicas de caliza en capas delgadas.





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5794/2015  
EXP. ADM. L-316/2015  
Página 17 de 22

- o De acuerdo al modelo de susceptibilidad a los procesos de remoción en masa (deslizamientos). En este caso el terreno en su estado actual, se ubica dentro de un área que presenta una susceptibilidad de grado muy bajo, por lo que no supone condición de riesgo por deslizamientos.
- o En el Análisis de Modelo digital de elevación, no se presentan corrientes significativas que afecten directamente al lote por desarrollar, sin embargo es importante implementar eficientes sistemas de drenaje pluvial para conducir el agua hacia zonas seguras, sin afectar vialidades, ni los lotes colindantes, respetando las recomendaciones del estudio hidrológico.
- o Por tratarse de un predio el cual tiene una superficie plana, ubicada en la zona conurbada de Monterrey, no presenta afloramientos de roca in situ. Por tal motivo no se pueden tomar datos estructurales, ya que esta roca se encuentra cubierta por material aluvial o relleno compuesto principalmente por arcillas orgánicas, arcillas puras y conglomerado cementado con la misma arcilla.
- o De acuerdo con el Estudio de Estabilidad de taludes, no se utilizará ningún tipo de anclaje ni soporte artificial para la retención temporal del talud, se deberá construir el acondicionamiento del talud con el ángulo de descanso propuesto conforme avanza la excavación.
- o Las inclinaciones de reposo para los taludes de contención son las siguientes: para el corte simulado B-B', se tiene que la inclinación propuesta para mantener estable el corte es de 68° y 67° respectivamente, y para el corte A-A' es de 74°. Mismas que tendrán que ser reforzadas una vez que se quiera verticalizar el corte con los muros perimetrales propuestos en el proyecto, los cuales sustituirán el soporte que anteriormente el material estaba ejerciendo en el talud inicial, por lo que el riesgo geotécnico será mitigado. Esta maniobra tiene que generarse en el menor tiempo posible, ya que las condiciones pueden cambiar con eventos inesperados, los cuales pueden causar inestabilidad al corte. Es posible combinar este método de estabilización con cortes escalonados, los cuales son más comunes en cortes de excavaciones en suelos, ya que pueden ser acoplados a los taludes de contención propuestos. De preferencia que se hagan 2 escalones uno a 2.5m, con una terraza de 50cm, el siguiente a 2.5m con una terraza de la misma dimensión y el último con una altura de 3m.
- o Como método para el análisis de estabilidad de taludes se utilizó el software GGU STABILITY v11, con la ecuación del método de Bishop simplificado.
- o Con el fin de evitar asentamientos diferenciales, en caso de que se construya en el área de suelo, es necesario el uso de cimentaciones más profundas y que hayan presentado resistencia en las pruebas de golpeo en el estudio de mecánica de suelos.
- o Se hace constar que no existe riesgo geológico ni de inestabilidad de talud, siempre y cuando se sigan las recomendaciones dadas en el estudio.

De acuerdo a los planos y los Estudios presentados, 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.

- Se deberá contar con un Programa de estabilidad de taludes, la duración de los mismos, la acreditación de la supervisión geotécnica y de la bitácora de obra con memoria fotográfica para que la supervisión geotécnica garantice que los trabajos y metodologías desarrollados fueron correctos y seguros para la obra; lo anterior deberá estar disponible en el lugar de la obra, para el caso de que esta Secretaría tenga la necesidad de consultarlo y/o requerir dichos documentos.
- 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.
- Se deberá vigilar las excavaciones, particularmente en las partes adyacentes a las construcciones ya existentes, para evitar alterar su estabilidad, derivados de la falta de presión de confinamiento al remover el material.
- Se recomienda que las excavaciones se realicen en condiciones secas y tomar las precauciones necesarias como la colocación de barreras, muros de protección y la construcción de zanjas o canales para evitar que el agua de lluvia afecte la superficie de los taludes o genere inundaciones al interior de las excavaciones, además de encauzar las corrientes superficiales hacia fuera del predio.
- Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento
- La cimentación deberá realizarse en roca sana.
- Deberá realizarse un levantamiento de toda la infraestructura existente con el fin de localizar y ubicar tuberías de servicio de (agua y gas) para evitar su rompimiento y cualquier riesgo de accidente.
- La supervisión deberá verificar las características de los materiales sobre los que se desplantará la cimentación seleccionada y la capacidad de carga admisible utilizada para el diseño de la cimentación proporcionada para el informe técnico presentado.
- Cualquiera que sea el mecanismo de estabilidad de taludes y método constructivo adoptado para cumplir con tal propósito, es importante establecer que los alcances, proyección y expectativas de construcción hasta lograr su adecuada culminación, quedan bajo total y absoluta responsabilidad del propietario, director responsable de obra y sus asesores profesionales involucrados.
- Deberá garantizarse un adecuado sistema de drenaje para el control de escurrimientos superficiales alrededor del desplante de la edificación, con el fin de evitar cualquier riesgo de estancamiento, acumulación e infiltración de humedad excesiva y/o erosión por socavación por escurrimiento sobre los taludes de corte, según sea el caso. Lo anterior con el fin de no vulnerar las condiciones de capacidad limitada de estabilidad del suelo de sustentación, bajo condición desfavorable de exposición.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5794/2015  
EXP. ADM. L-316/2015  
Página 19 de 22

- Determinar las medidas preventivas para evitar dejar sin confinamiento cualquier zona de cimentación en la cercanía a las vecindades, estableciendo tiempos mínimos de exposición de taludes de corte que garanticen el menor efecto por intemperismo a las excavaciones abiertas; de acuerdo a los requerimientos y métodos recomendados, incluidos en el estudio Geotécnico presentado.
- 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 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.

**M. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H263/2015 de fecha 27-veintisiete de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al Estudio Hidrológico presentado por el solicitante, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:**

A) La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico elaborado por PIHHS realizado a través del Ing. Ricardo Vázquez Esparza (Cédula 1886060) con fecha de Julio del 2015, el cual dicta las especificaciones técnicas, así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

B) De acuerdo a los cortes transversales, 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 los niveles de sótanos (estacionamientos), se deberán construir muros 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.

2.- Aunado a esto, incluirá además un sistema de desalojo para el caudal captado en muros en nivel inferior (Cárcamo de Bombeo, Cisterna, etc.).

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 desalojo, además se recomienda interrumpir la verticalidad de las bajantes pluviales mediante una desviación mayor a 60° con la vertical, esto con el fin de disminuir el posible impacto de caída.

2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

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

E) 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.

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

H) Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros y riesgos hidrometeorológicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5794/2015  
EXP. ADM. L-316/2015  
Página 21 de 22

**N. En Materia de Protección Civil deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, en el escrito de fecha 15-quince de Mayo del 2015-dos mil quince, dentro del reporte número I15-201, en el cual emitió las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar para el proyecto de construcción solicitado, ubicado en la Avenida Guerrero s/n, esquina con Avenida Centrika Principal del Fraccionamiento Centrika, Primer Sector e identificados con los números de expedientes catastrales 06-326-066 y 06-326-067, en el Municipio de Monterrey, N.L., 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. Luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

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

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

**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y 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 los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el 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 interposición 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, comisionándose para tal efecto a los C. C. MARIA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO, y GRISELDA GUADALUPE FIGON GOMEZ.- Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.



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

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

ALB / mica / zvnr

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ing. Jesus Maria Gomez siendo las 09:45 horas del día 30 del mes de Octubre del 2015.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Guadalupe Palomo  
FIRMA [Signature]  
No. DE CAFETE 25572

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Jesus Maria Gomez  
FIRMA [Signature]