



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

**INSTRUCTIVO**

OFICIO No. SEDUE 5230/2015  
EXP. ADM. L-084/2015  
Página 1 de 20

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "SIR CAPITAL" S.A.P.I. DE C.V. CON DOMICILIO EN LA CALLE MODESTO ARREOLA No. 1415 PTE, ZONA CENTRO, MONTERREY, N. L. PRESENTE.-**

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

- - En Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de Agosto del año 2015-dos mil quince.-----  
-----**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-084/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 11-once de Marzo del 2015-dos mil quince, por la C. RINA ARELY RAMOS VAZQUEZ, en su carácter de apoderada legal de la persona moral denominada "**SIR CAPITAL" S.A.P.I. DE C.V.** quien acredita su personalidad mediante Carta Poder de fecha 11-once de Octubre del 2014-dos mil catorce, ratificada ante la fe de la Licenciada Perla Iris Villarreal Cantú notaria publica suplente de la Licenciada Julia Patricia Ayarzagoitia Pérez, Notario Público Número 20-veinte, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, tomándose razón de la misma dentro del Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo bajo el número 34,664/2014, de fecha 16-dieciseis de Octubre del 2014-dos mil catorce; y existencia legal mediante Escritura Pública Número 9,766-nueve mil setecientos sesenta y seis de fecha 31-treinta y uno de Julio del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Suplente, Adscrito a la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; propietaria del predio ubicado en la **AVENIDA BOULEVARD CONSTITUCION S/N**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **19-002-022**, acreditándolo mediante la Escritura Pública Número 91,168-noventa y un mil ciento sesenta y ocho, de fecha 21-veintiuno de Agosto del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular de la Notaría Publica Número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual pretenden obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS, PARA PROFESIONISTAS, COOPERATIVAS, NOTARIA PUBLICA Y PLAZA COMERCIAL** en el predio antes citado, el cual cuentan con superficies total de 5,187.97 metros cuadrados, con una construcción total de 49,890.96 metros cuadrados y una barda de 117.48 metros lineales de obra nueva;

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

1. Mediante oficio número 1042/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 18-dieciocho de Noviembre del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo S-130/2014, La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Fusión en 01-una porción del Predio marcado con el número 22, identificado bajo el expediente catastral número 19-002-022, con una superficie de 2,730.14 m2 y el predio marcado con el número 23, identificado bajo el expediente catastral número 19-002-023 con una superficie de 2,457.83 m2, **para formar un solo lote con superficie de 5,187.97 m2** colindante al Boulevard Gustavo Díaz Ordaz y Boulevard Antonio L. Rodríguez, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, del Municipio de Monterrey.

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

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

52 (81) 8130.6565

000003

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

2. Mediante Oficio número SEDUE 1848/2014, de fecha 06-seis de Agosto del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo **L-180/2014**, autorizó la Licencia de Uso de Suelo para Oficinas Administrativas, Oficinas para Profesionistas, Oficinas Corporativas, Notarías, Plaza comercial, Centro Comercial, Tienda de Departamentos y Tienda de Autoservicio, en el predio ubicado en la Avenida Boulevard Constitución s/n, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 19-002-023, con una superficie de 2,457.83 metros cuadrados.
3. Mediante Oficio número SEDUE 1868/2014, de fecha 08-ocho de Agosto del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo **L-182/2014**, autorizó la Licencia de Uso de Suelo para Oficinas Administrativas, Oficinas para Profesionistas, Oficinas Corporativas, Notarías, Plaza comercial, Centro Comercial, Tienda de Departamentos y Tienda de Autoservicio, en el predio ubicado en la Avenida Boulevard Constitución s/n, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 19-002-022, con una superficie de 2,730.14 metros cuadrados.

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

**CONSIDERANDO**

**I.-** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a 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 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción II punto 2.3 y fracción III punto 3.9, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 100, 102, 103, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 26 fracción III, 30, 33, 36, 37, 40, 41, 49, 52, 53, 54, 55, 58, 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.-** Una vez revisados los documentos, datos e información anexa al expediente en cuestión y que fueron ingresados por el propietario, resulta dable señalar que en el presente caso no se presentó un documento oficial que compruebe o avale que el predio en cuestión forme parte de un fraccionamiento autorizado; toda vez que en el caso concreto, el predio de mérito no pertenece, ni forma parte, ni está integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, por lo que resulta aplicable lo que establece la disposición del artículo 203 de la **Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León**, que a la letra señala: "**Artículo 203.** En Construcciones para nuevas Edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del municipio conforme a lo siguiente: a) Los predios habitacionales, cederán el 17%-diecisiete por ciento del área vendible, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente. b) Los predios no habitacionales cederán o pagaran el 7%-siete por ciento del área vendible. Cuando se



OFICIO No. SEDUE 5230/2015  
EXP. ADM. L-084/2015  
Página 3 de 20

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

opte por el pago, se tomara como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes. En el presente caso se solicita un uso no habitacional, por lo que aplica lo establecido en el inciso b) de la Ley antes invocada, por lo que se optó por el pago.

El predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 19-002-022 cuenta con una superficie de 5,187.97 metros cuadrados, a la cual se aplica el 7%-siete por ciento que equivale a 363.16 metros cuadrados, por el valor comercial por metro cuadrado, que de acuerdo al Informativo de Valor Catastral (avallúo comercial), expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León a través de la Dirección de Catastro, es de \$2,176.00 (dos mil ciento setenta y seis), resultando una cantidad total por pagar de \$790,236.16 (setecientos noventa mil doscientos treinta y seis con dieciséis centavos), presentando la solicitante para justificar el pago, comprobante con número de Folio 3700000002351, de fecha 22-veintidos de Enero del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Dirección de Ingresos.

**III.-** 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO**, en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDO DE ALTO IMPACTO**, ahora bien tomando en cuenta las autorizaciones descritas en el apartado de Antecedentes de la presente resolución, el citado inmueble fue sujeto a una aprobación de Licencia de Uso de Suelo para Oficinas Administrativas, Oficinas para Profesionistas, Oficinas Corporativas, Notarías, Plaza comercial, Centro Comercial, Tienda de Departamentos y Tienda de Autoservicio, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, por lo tanto, 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 Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala **"QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación"**, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero Transitorio, que establece: **"ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento."**

**IV.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 49,890.96 metros cuadrados, conforme a la siguiente distribución de áreas:

	M2 por Construir	M2 totales	Distribución de áreas
Estacionamiento 3 (subterráneo)	3,777.02	3,777.02	Estacionamiento con capacidad para 104-ciento cuatro cajones de estacionamiento, escalera, elevadores, áreas de triques, cisternas y bombas.
Estacionamiento 2 (subterráneo)	3,777.02	3,777.02	Estacionamiento con capacidad para 106-ciento seis cajones de estacionamiento, escalera, elevadores y áreas de triques.
Estacionamiento del Municipio de Monterrey	3,871.32	3,871.32	Estacionamiento con capacidad para 99-noventa y nueve cajones de estacionamiento, escalera, elevadores, áreas de triques, área para subestación, comedor de empleados, recepción, 1/2 baño, oficina de administración, comedor de
Zaragoza lote 5/Avenida Zaragoza 6400 Monterrey, N.L.			

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5230/2015  
 EXP. ADM. L-084/2015  
 Página 4 de 20

				guardias, baños de hombres y baños de mujeres.
Planta Baja	2773.16	2773.16		Estacionamiento con capacidad para 62-setenta y dos cajones de estacionamiento, escalera, elevadores, áreas de triques, plaza comercial: lobby en doble altura, baños para hombres y baños para mujeres, elevadores escaleras, locales comerciales 1 y 2.
Planta Nivel 2	3113.63	3113.63		Estacionamiento con capacidad para 75-setenta y cinco cajones de estacionamiento, escalera, elevadores, áreas de triques. Plaza comercial: baños para hombres y baños para mujeres, elevadores escaleras, locales comerciales 3 y 4.
Planta Nivel 3	2979.53	2979.53		Estacionamiento con capacidad para 75-setenta y cinco cajones de estacionamiento, escalera, elevadores. Plaza comercial: baños para hombres y baños para mujeres, elevadores escaleras, pasillo, oficina, locales comerciales 5 y 6.
Planta Nivel 4	3673.37	3673.37		Estacionamiento con capacidad para 75-setenta y cinco cajones de estacionamiento, escalera, elevadores. Plaza comercial: baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, área común, dos privados y dos salas de juntas, pasillo, locales comerciales 7 y 8.
Planta Nivel 5	3673.37	3673.37		Estacionamiento con capacidad para 75-setenta y cinco cajones de estacionamiento, escalera, elevadores. Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 12 oficinas.
Planta Nivel 6	3673.37	3673.37		Estacionamiento con capacidad para 75-setenta y cinco cajones de estacionamiento, escalera, elevadores. Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 12 oficinas.
2012 - 2015 SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA Planta Nivel 7	3673.37	3673.37		Estacionamiento con capacidad para 75-setenta y cinco cajones de estacionamiento, escalera, elevadores. Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 12 oficinas.
Planta Nivel 8	1242.15	1242.15		Estacionamiento con capacidad para 75-setenta y cinco cajones de estacionamiento, escalera, elevadores. Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 12 oficinas.
Planta Nivel 9	1242.15	1242.15		Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 12 oficinas.
Planta Nivel 10	1242.15	1242.15		Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 12 oficinas.
Planta Nivel 11	1242.15	1242.15		Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 12 oficinas.
Planta Nivel 12	1242.15	1242.15		Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 12 oficinas.
Planta Nivel 14	1242.15	1242.15		Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 10 oficinas.
Planta Nivel 15	1242.15	1242.15		Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 10 oficinas.
Planta Nivel 16	1242.15	1242.15		Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 10 oficinas.
Planta Nivel 17	1242.15	1242.15		Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 10 oficinas.
Planta Nivel 18	1242.15	1242.15		Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 05 oficinas.
Planta Nivel 19	1242.15	1242.15		Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 05 oficinas.



OFICIO No. SEDUE 5230/2015  
EXP. ADM. L-084/2015  
Página 5 de 20

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

Planta Nivel 20	1242.15	1242.15	Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 05 oficinas.
<b>Total</b>	<b>49,890.96</b>	<b>49,890.96</b>	

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la superficie total de 5,187.97 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (3,890.97 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (3,871.32 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10 (51,879.70 metros cuadrados), y el proyecto presenta 8.16 (42,336.92 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 49,890.96 metros cuadrados, se descontaron 7,554.04 metros cuadrados que corresponden al estacionamiento subterráneo, resultando los 42,336.92 metros cuadrados citados; **Área Libre** de 0.25 (1,296.99 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (1,316.65 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (778.19 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (778.20 metros cuadrados). Número de niveles máximos: +12 niveles, considerando el punto más alto del terreno este cuenta con 21 niveles, a una altura de 3.06 metros en los 3 sótanos de estacionamiento, 3.45 metros en planta baja, nivel 2 al 4, 4.00 metros en nivel 5 al 19 y 4.73 metros en nivel 20; así mismo, de acuerdo a lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades de uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DT 350/2015, de fecha 14-catorce de Agosto del 2015-dos mil quince, en el cual indica que es factible la altura prevista de 4.73 metros, donde se desarrollará la actividad de Oficinas.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano San Jerónimo, para el giro de Plaza Comercial, requiere 01-un cajón por cada 30 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo cual, analizado el proyecto, cuenta con una área de servicio de 973.88 metros cuadrados, resultando 39-treinta y nueve cajones; y para el giro de Oficinas (administrativas, para profesionistas, corporativas y notarias), requiere 01-un cajón por cada 30 metros cuadrados, por lo tanto, para un área de 15,444.55 metros cuadrados, resulta el requerimiento de 515-quinientos quince cajón, dando un total de 554-quinientos cincuenta y cuatro cajones de exigencia, los cuales resuelve con 897-ochocientos noventa y siete cajones dentro del predio.

VII.- Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 19-dieinueve de Marzo del 2015-dos mil quince, se pudo constatar que al momento de la visita el inmueble se encuentra baldío. No hay avance de construcción

VIII.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAE-J/D-796/2014 de fecha 19-dieinueve de Diciembre del 2014-dos mil catorce, con respecto a la instalación del establecimiento ubicado en la Ave. Antonio L. Rodríguez s/n, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; emitió las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que se deberán implementar en el predio en cuestión, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**IX.-** 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, así como a lo señalado en el artículo 3 fracción VII, del citado Reglamento, en el que determina que de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (4c), acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por el Ingeniero Federico M. Garza Martínez, con cédula profesional 363528, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha Abril del 2015-dos mil quince, anexo al mismo.
- MECÁNICA DE SUELOS elaborado por "GEOÍMSA" GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V., a través del Ingeniero José Ignacio Rincón Lopez, con número de cédula profesional 345343, de fecha 18-dieciocho de Diciembre del 2014-dos mil catorce.
- ESTUDIO INGENIERO-GEOLÓGICO, elaborado por "GEOÍMSA" GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V., a través del Ingeniero José Ignacio Rincón Lopez, con número de cédula profesional 345343, de fecha 11-once de Diciembre del 2014-dos mil catorce.
- ESTUDIO GEOTECNICO EL CUAL INCLUYE ESTUDIO GEOLÓGICO Y ESTABILIZACION DE TALUDES, elaborado por "GEOÍMSA" GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V., a través del Ingeniero José Ignacio Rincón Lopez, con número de cédula profesional 345343, de fecha 18-dieciocho de Diciembre del 2014-dos mil catorce.
- ESTUDIO DE ESTABILIZACION DE TALUDES de fecha 10-diez de Abril del 2015-dos mil quince, elaborado por la empresa denominada "BAUEN" ALTA INGENIERIA ESTRUCTURAL Y DE DISEÑO, S.A. DE C.V. a través del Ingeniero Francisco Madia de la Garza con cedula profesional 1203102, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 08-ocho de Mayo del 2015-dos mil quince, anexo al mismo.
- ESTUDIO HIDROLÓGICO Y ALTERNATIVAS PARA LA SOLUCIÓN DE LOS ESCURRIMIENTOS PLUVIALES SUPERFICIALES, ASI COMO EL CONTROL DE AGUAS SUBÁLVEAS, de fecha Noviembre del 2014-dos mil catorce, elaborado por la empresa denominada CONSULTORIA AQUA, a través del Ingeniero Raúl Conde Rivera, con cedula profesional 1117527, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 15-quince de Enero del 2015-dos mil quince, anexo al mismo.
- ESTUDIO DE IMPACTO VIAL, de fecha 04-cuatro de Mayo del 2015-dos mil quince, elaborado por la empresa BUFETE E IMPACTOS VIALES Y AMBIENTALES, firmado por el M. en C. e Ing. Gabriel Gutiérrez Castillo con cedula profesional 3736284, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 01-uno de Mayo del 2015-dos mil quince, anexo al mismo.

**X.-** La interesada acompaña escrito de fecha 05-cinco de Mayo del 2015-dos mil quince, mediante el cual la Arquitecto Imelda Patricia Chapa Garza, con cédula profesional 1592401, manifiesta ser Director Responsable de Obra del proyecto de construcción a ubicarse en Boulevard Constitución sin número entre Boulevard Gustavo Díaz Ordaz y Boulevard Antonio L. Rodríguez dentro de la jurisdicción de este municipio, identificado con el número de expediente catastral 19-002-022.

**XI.-** 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/259/MAYO/2015** de fecha 21-veintiuno de Mayo 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 apejarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.



OFICIO No. SEDUE 5230/2015  
EXP. ADM. L-084/2015  
Página 7 de 20

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

- Mediante oficio número **DT/V/414/2015**, de fecha 25-veinticinco de Junio del 2015-dos mil quince, emití Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado y estudio de impacto vial firmado por el Ing. Gabriel Gutiérrez Castillo, 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/H90/2015** de fecha 23-veintitres de Marzo del 2015-dos mil quince, emití 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 operacionalidad 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/G090/2015** de fecha 13-trece de Abril del 2015-dos mil quince, emití 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 operacionalidad 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.



**XII.-** En fecha 23-veintitres de Octubre del 2014-dos mil catorce, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, para los predios identificados catastralmente con los números 19-002-022 y 19-002-023, los cuales indican lo siguiente: para la Avenida Boulevard Antonio L. Rodríguez y para la Avenida Boulevard Díaz Ordaz deberá respetar una banqueta de 2.00 metros de ancho como mínimo. En los estudios de viabilidad SI se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**XIII.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio **LTA-084/2015**, de fecha 24-veinticuatro de Marzo del 2015-dos mil quince, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

**XIV.-** Además presenta Lineamientos Ecológicos para el permiso de Desmonte, otorgados por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría bajo el Expediente **PDE-000248-15**, Oficio No: 4390/15-DIEC-SEDUE, de fecha 09-nueve de Marzo del 2015-dos mil quince y notificado al interesado el día 08-ocho de Julio del 2015-dos mil quince, en dichos lineamientos se establece que deberá compensar al municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y Biomasa de cinco retamas y cinco leucaenas que interfieren con el proyecto de construcción, la cantidad de 151-ciento cincuenta y un árboles nativos de la siguiente especie: Encino, Ébano, Palo Blanco y Anagua. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetro de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Los cuales fueron debidamente compensados de acuerdo a la Factura con Número de Folio 1122, de fecha 26-veintiseis de Junio del 2015-dos mil quince, emitida por el vivero denominado "VIVEROS SALDIVAR", S. DE R.L. DE C.V.", por la cantidad y características antes señaladas.

**XV.-** De acuerdo a lo establecido en el apartado de Reforestación del oficio **LTA-084/2015**, de fecha 24-veinticuatro de Marzo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología, en el punto número 38, establece lo siguiente: "38. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 16-dieciseis arboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo Leon Art. 206 fracción VI) y deberá de altura de 1.20m. Deberá ser de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la altura de 1.20m). Deberá ser de las mismas características y nueve arboles), y debido a que los cajones estarán bajo techo, deberá compensarios al vivero municipal, en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las

#### DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

*sancciones establecidas en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey".* Por lo que la solicitante presenta Factura con Número de Folio 1121, de fecha 26-veintiseis de Junio del 2015-dos mil quince, emitida por el vivero denominado "VIVEROS SALDIVAR", S. DE R.L. DE C.V.", por la cantidad y características antes señaladas.

**XVI.-** Que por oficio número 139.003.03.758/13 de fecha 04-cuatro de Noviembre del 2013-dos mil trece, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, en respuesta a la solicitud de lineamientos ambientales que presentara la C. RINA ARELY RAMOS VAZQUEZ, para los predios identificados con los expedientes catastrales 19-002-022 y 19-002-002, ubicados frente a la Avenida Boulevard Constitución s/n, en este municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, oficio mediante el cual informa lo siguiente: "...En caso de que el proyecto se encuentre en alguno de los supuestos del artículo 7 de la LGDFS, artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5 inciso O) Fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 16, 18, 19, 26, y 32 bis y las fracciones I, III y XXXIX de la ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 32 fracción VI, 40 fracción IX inciso c. del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 117, 118, 142 y 143 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 120 y 121 de su Reglamento (publicado en el DOF el 21 de febrero del 2005), los promoventes requiere presentar ante el Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de esta Delegación Federal de manera previa, una Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular (Guía Sector Cambio de Uso de Suelo o Proyectos Agropecuarios) y un Estudio Técnico Justificativo (ETJ) para remover la vegetación nativa existente, conforme a lo siguiente:..."

".....En caso de no estar en los supuestos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5° inciso O) Fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental la promovente no requiere presentar el Estudio Técnico Justificativo ni la Manifestación de Impacto Ambiental....".

Atento a lo anterior, el interesado presenta escrito, con fecha de recibido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales el día 13-trece de Agosto del 2015-dos mil quince, por medio del cual expresa lo siguiente: "...**BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD** y bajo la estricta responsabilidad de mi representada que el predio con superficie de **5,187.97 metros cuadrados** ubicado en el Boulevard Gustavo Díaz Ordaz y Boulevard Antonio L. Rodríguez, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 19-002-022, no se encuentra en los supuestos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, artículo 28 fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) artículo 5 inciso O) fracción I del Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental....",

**XVII.-** Mediante oficio 1077/SPMARN-IA/14, de fecha 15-quince de Agosto del 2014-dos mil catorce, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental el proyecto consistente en el desarrollo de un edificio para oficinas y área comercial, en un predio con superficie de 5,474.10 metros cuadrados, de los cuales solo se utilizaran 5,187.97 metros cuadrados, a ubicarse sobre las vialidades Blvd. Gustavo Díaz Ordaz y Blvd. Antonio L. Rodríguez, en el municipio de Monterrey.

**XVIII.-** Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 penúltimo párrafo, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; la interesada presenta escrito dirigido a esta Secretaría, de fecha 17-





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5230/2015  
 EXP. ADM. L-084/2015  
 Página 9 de 20

diecisiete de Febrero del 2015-dos mil quince, en el cual manifiesta los siguiente: "... Por este conducto **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD** manifiesto en nombre y representación de mi representada que nos comprometemos y obligamos a contar en todo momento con la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil contra terceros previo al inicio de los trabajos de construcción efectuemos en el predio identificado con el expediente catastral número **19-002-022** del proyecto del edificio destinado a Giros Comerciales y de Servicios a desarrollarse en el predio propiedad de mi representada anteriormente ubicado e identificado, misma que se mantendrá vigente durante todo el proceso constructivo y hasta un año de haber obtenido la constancia de terminación de obra; Lo anterior de conformidad con el artículo 20 párrafo ante penúltimo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo Leon."

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:**

**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 CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS, PARA PROFESIONISTAS, COORPORATIVAS, NOTARIA PUBLICA Y PLAZA COMERCIAL**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA BOULEVARD CONSTITUCION S/N**, en esta ciudad e identificado con el número de expediente catastral **19-002-022**, el cual cuentan con superficies total de 5,187.97 metros cuadrados, con una construcción total de 49,890.96 metros cuadrados y una barda de 117.48 metros lineales de obra nueva.

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

- A) **Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 4 al 4 de 4), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.**
- B) **La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa y complementaria de esta resolución deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.**
- C) **Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción, de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, que señala lo siguiente: "La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación:... Fracción III.- Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 03 años.....", Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 49,890.96 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.**
- D) **Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:**

Palacio Municipal de Monterrey  
 Zaragoza ote 5/A Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.  
 la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos,

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

52 (81) 8130.6565



- 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.
- b) Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes, y sábado de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
- c) En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
- d) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
- e) Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
- f) El Director 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.
- g) 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 respetivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
- h) 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. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- i) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- k) Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- l) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- m) 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.
- n) Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados),, colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.





OFICIO No. SEDUE 5230/2015  
EXP. ADM. L-084/2015  
Página 11 de 20

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

- o) No efectuar fogatas para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
- E) **Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . .". Por lo que al término de los trabajos de construcción, el interesado deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la constancia de Obra Terminada.**

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

- a) 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.).
- b) 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.
- c) **Deberá de respetar el uso de edificación para OFICINAS ADMINISTRATIVAS, PARA PROFESIONISTAS, COOPERATIVAS, NOTARIA PUBLICA Y PLAZA COMERCIAL, en el predio** **en cuestión.**
- d) 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.
- e) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la 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.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) 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.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 554-quinientos cincuenta y cuatro cajones de estacionamiento que requiere el proyecto como mínimo.**

Palacio Municipal de Monterrey, Implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la Zaragoza ote S/N Colfeñal de 4089 Monterrey N.L. la media calle y en todas sus colindancias.

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- m) 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.

**g) En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPCE-SAE-J/D-796/2014 de fecha 19-diciembre de Diciembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

**H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/259/MAYO/2015 de fecha 21-veintiuno de Mayo del 2015--dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**

- a) 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.
- b) 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 renitirse 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colindan con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apeque a lo presentado para su autorización.
- f) 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.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
2012 - 2015



OFICIO No. SEDUE 5230/2015  
EXP. ADM. L-084/2015  
Página 13 de 20

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**I) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-084/2015, de fecha 24-veinticuatro de Marzo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, 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. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. 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.
13. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.



2015  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

**Durante la etapa de operación.-**

**Generales**

14. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Edificio Torre Emblem"** emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 1077/SPMARN-IA/14).
15. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Edificio Torre Emblem"**.
16. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
17. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.
18. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes un Estudio Hidráulico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que los escurrimientos externos puedan tener sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes (punto 1 del resolutivo).

**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o Vibraciones**

19. 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 para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas).
20. 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. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

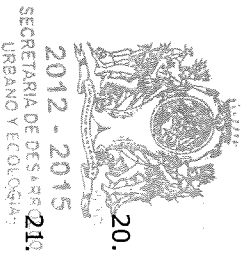
22. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
23. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
24. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas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

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

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



2012 - 2015  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA



OFICIO No. SEDUE 5230/2015  
EXP. ADM. L-084/2015  
Página 15 de 20

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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

**Reforestación**

37. Deberá solicitar el permiso correspondiente de desmonte ante esta Dirección.
38. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 16-dieciseis 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 449-cuatrocientos cuarenta y nueve árboles), y debido a que los cajones estarán bajo techo, deberá compensarlos al vivero municipal, en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. (Este punto fue subsanado de acuerdo a al considerando XV de esta resolución)

**Imagen Urbana**

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

**J)**

**En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/414/2015, de fecha 25-veinticinco de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo 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, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.
  - a) Para la Av. Blvd. Antonio L. Rodríguez deberá respetar una banqueta de 2.00 metros de ancho como mínimo.
  - b) Para la Av. Blvd. Díaz Ordaz deberá respetar una banqueta de 2.00 metros de ancho como mínimo.
  - c) En el enlace que une a estas dos vialidades deberá respetar una banqueta de 2.00 metros de ancho como mínimo.

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

- 2) El proyecto deberá cumplir con su requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

- 3) El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se indica que las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Se aceptará hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser como mínimo. Así mismo, se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey, vigente.

- 4) Los cajones de estacionamiento destinados al uso de oficinas y para la notaría pública deberán ser asignados y señalizados de manera clara, indicando a que oficina pertenecen para evitar que usuarios de los locales comerciales o de otras oficinas, hagan uso de ellos.
- 5) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
- 6) El diseño de accesos deberá tomar en cuenta las recomendaciones hechas en el Estudio de Impacto Vial, el cual señala que se deberá habilitar un carril de desaceleración y almacenaje para no interferir sobre la movilidad vehicular de la Av. Antonio L. Rodríguez. Por lo anterior, el Desarrollador queda condicionado a llevar a cabo la construcción de esta rampa de entrada al interior de su predio con una longitud mínima de 40 metros y una pendiente no mayor al 3.5 % tal y como lo indica el proyecto presentado a revisión.
- 7) De acuerdo a las recomendaciones emitidas en el estudio de impacto vial, y dado que el predio no cuenta con una distancia mínima de aceleración de 160 metros para alcanzar los 80 Km/h, necesarios para poder incorporarse al Blvd. Antonio L. Rodríguez, el diseño deberá considerar que la salida vehicular hacia la Av. Antonio L. Rodríguez deberá ser únicamente para integrarse a la vuelta derecha hacia el Blvd. Díaz Ordaz. El Desarrollador deberá coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad a fin de instalar los dispositivos para el control de tránsito necesarios para evitar que los vehículos que salgan hacia el carril principal del Blvd. Constitución.
- 8) Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 9) Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los estacionamientos ubicados en los sótanos. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 10) Se deberá señalizar de manera clara el sentido de circulación en el acceso al Desarrollo y en las rampas vehiculares con pintura en la superficie de rodamiento.
- 11) Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90º con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 12) El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos ya que el diseño presentado no cuenta con las características necesarias para ello de acuerdo a los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

*ARTÍCULO 89. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.*





OFICIO No. SEDUE 5230/2015  
EXP. ADM. L-084/2015  
Página 17 de 20

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

*La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2- dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.*

- 13) Deberá proporcionar una adecuada iluminación al estacionamiento. Será responsabilidad de los propietarios del Desarrollo el cuidar que esta obligación sea cumplida.
- 14) Respecto a la etapa de construcción, el o los responsables de la obra deberán tramitar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para el tránsito de vehículos pesados, tanto para maquinaria como para camiones de carga.
- 15) El Desarrollador queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
- 16) El Desarrollador queda obligado a realizar la construcción de la banquetta en su colindancia con un ancho mínimo de 2.00 metros.
- 17) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 18) El Proyecto deberá tener el señalamiento vial (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
- 19) Es muy importante que el propietario o propietarios del Desarrollo, queden obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.



2012 - 2015  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**K) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H90/2015 de fecha 23-veintitres de Marzo 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 Consultoría AQUA realizado a través del Ing. Raúl Conde Rivera (Cédula 1117527) con fecha de Noviembre del 2014, el cual dicta las especificaciones técnicas, así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

1.- Para drenar los escurrimientos subálveos que pudieran ascender al nivel del último sótano de estacionamiento, se deberá considerar un sistema de drenes de piso y de muros, cuyas captaciones de aguas freáticas sean conducidas a un cárcamo de bombeo de aguas pluviales, las especificaciones en capacidad deberán realizarse según lo indicado en estudio proporcionado.

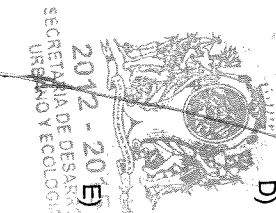
Palacio Municipal de Monterrey, Coahuila de Zaragoza, a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey se tiene que:

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

- 1.- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalajo.
- 2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalajo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
- C) 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.
- D) 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.
- E) Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- F) La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.

L) **En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G090/2015 de fecha 13-trece de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:**

- Se deberán seguir todas las recomendaciones de los estudios presentados.
- 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





## DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5230/2015  
EXP. ADM. L-084/2015  
Página 19 de 20

- durante la construcción. Además que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
- Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
  - Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
  - Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
  - Para los rellenos que requieran las excavaciones de las cimentaciones, se recomienda el uso del material clasificado como terrapién, compactado por lo menos al 95% de su Peso Volumétrico Seco Máximo y en capas de espesor no mayor a 20 cm con apisonadora de impacto, en caso de utilizarse herramienta manual el espesor no deberá de sobrepasar los 10 cm.
  - Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura, esto debido a que el corte se realizará al límite de la propiedad colindante.
  - Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
  - En caso de que el predio colinde con el Río Santa Catarina, se deberán contar con propuestas que garanticen la estabilidad de los taludes ubicados al margen del Río.
  - La licencia de construcción sólo permite el desarrollo en el Predio donde el Solicitante acredite como Propietario con base en el Artículo 288 Fracción I, Capítulo Cuarto de las Licencias de Uso de Suelo de 2015.
  - Construcción y Edificación, Sección Segunda de la Licencia de Construcción de la Ley de Desarrollo Urbano de Desarrollo Urbano URBANO Y ECOLOGÍA del Estado de Nuevo León.

En caso de utilizar anclas y que estas excedan el límite de propiedad se deberá presentar la anuencia de los propietarios colindantes, si no se cuentan con estas se deberán presentar nuevas propuestas de estabilización.

- El Artículo 134, Capítulo X de la Ocupación de las Vías Públicas del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. determina que se requiere autorización expresa de la Secretaría de Servicios Públicos para realizar en la vía pública la ocupación parcial o total del subsuelo, construcciones, instalaciones, modificaciones, así como para depositar o colocar en ella materiales u objetos entre otras cosas.
- Se deberá especificar con la Secretaría de Servicios Públicos el tiempo en que la estabilización del corte dependerá de las anclas, para evitar excavaciones en las vialidades y consecuente desestabilización del talud.
- No se adjuntan tablas estratigráficas de los sondeos realizados, por lo cual no se puede determinar el nivel de aguas freáticas, sin embargo en la descripción de la estratigrafía se indica que sí se detectó, por lo que en caso de que el nivel freático se localice a una profundidad tal que afecte el proceso de estabilidad y construcción se deberá abatir antes de que este represente un riesgo.

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

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


**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**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 apereibir 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 descubre 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 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. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----

  
**LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**  
2012 - 2015  
SECRETARIA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGIA

  
**ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES**  
**DIRECTOR DE CONTROL URBANO**  
TVNB/mica/kmfi

Lo que notifiqué a usted, por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Dina Román Ramos Vasquez siendo las 13:35 horas del día 24 del mes de Agosto del 2015

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Ingeles Jimenez  
FIRMA   
NO. DE GAFETE 32144

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