



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



6 de octubre de 2016

No. de Oficio: SEDUE 3059/2016

ASUNTO: Expediente Administrativo L-545-15

## ACUERDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 06-seis días del mes de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-545/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 30-treinta de Septiembre del año 2015-dos mil quince, por el C. JOSE LUIS AZCUNAGA GUERRA en su carácter de Apoderado Especial asignado por el **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A. I.B.M., BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO N° 851-01176**, en la que actúa como fiduciaria, en el que forma parte del patrimonio el predio ubicado en la Calle **JOSÉ BENÍTEZ N° 2190, COLONIA PARQUE OBISPADO**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **11-152-050**; quienes acreditan su personalidad y la propiedad mediante Escritura Publica número 28,859-veintiocho mil ochocientos cincuenta y nueve, de fecha 23-veintitrés de Diciembre del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Titular de la Notaría Publica número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado; solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (Demolición Total y Obra Nueva) Y USO DE EDIFICACION** para **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (20) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS (16)**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 1,184.00 metros cuadrados, una construcción existente de 792.00 metros cuadrados, los cuales se demolerán y una construcción nueva de 5,324.72 metros cuadrados totales; acompañando el solicitante la siguiente documentación:

Escritura Publica número 79,740-setenta y nueve mil setecientos cuarenta, de fecha 09-nueve de Agosto del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Titular de la Notaría Publica número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene el contrato de Compra Venta a favor de la Señora Mónica Rangel Hinojosa y el Señor Raul Rangel Hinojosa, sobre el predio ubicado en la calle José Benítez N° 2190, Colonia Parque Obispado, identificado con el número de expediente catastral 11-152-050.

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 fracción IV y V, 10 Fracciones I, XIII y XXV último y penúltimo párrafo inclusive, 11, 121 Fracción I, 137 fracción I y II, 191 fracción V, 226 fracciones I y II, 227 Fracción I y último párrafo, 228



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 Fracción I, II, III y V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracciones II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso d), 10, 11, 12 fracciones II y III, 13, 14 fracción II punto 2.3 y fracción III, 15 fracciones I y II, 16, 19, 36, 39, 46, 47, 48, 52, 53, 139, 156, 158, 159, 160, y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a la XVI, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción II, 30, 37, 43, 52, 53, 64, 94, 95 y 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; 93, 94, Fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

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 OBISPADO**, en una zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** se considera como **CONDICIONADO**; y para **3.9.4 Oficinas Administrativas** se considera como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente: *"Artículo 137.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con 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., II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes."*

III.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el artículo 19, contempla para los usos del suelo condicionados para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

**I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos



lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las Obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección civil o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de **Bajo Impacto (CBI)**, Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU), zona de Servicios y Comercio (CS), Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente”.

**IV.-** Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, por lo tanto son aplicables los requerimientos II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera: **II. Contaminación:** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen LTA-484/2015, de fecha 20-veinte de Octubre del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **III. Impacto Vial:** La Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DT/V/814/2015, de fecha 25-veinticinco de Noviembre del 2015-dos mil quince, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **IV. Seguridad:** La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante **Oficio No. DPCE-CAE-J/D-319/2015**, de fecha 26 de Agosto 2015 emitió dictamen, mediante el cual señala los lineamientos y recomendaciones en materia de protección civil que se deberán implementar para el proyecto, en el predio ubicado en la calle José Benítez N° 2190 colonia Parque Obispado, Monterrey, N.L.

**V.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 24-veinticuatro de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que al momento de la inspección el inmueble que nos ocupa se encuentra sin uso.



VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 5,324.72 metros cuadrados, distribuidos en 10-diez niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	Existente	Por Demoler	Por Construir	Total	Desglose de Áreas
Sótano 3	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	946.93 m <sup>2</sup>	946.93 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevador, Rampas y 30-treinta Cajones de Estacionamiento Techado.
Sótano 2	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	946.93 m <sup>2</sup>	946.93 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevador, Rampas y 28-veintiocho Cajones de Estacionamiento Techado.
Sótano 1	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	586.78 m <sup>2</sup>	586.78 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevador, Rampas y 17-diecisiete Cajones de Estacionamiento Techado.
P. B.	456.00 m <sup>2</sup>	456.00 m <sup>2</sup>	563.80 m <sup>2</sup>	563.80 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevador, 10-diez Locales cada uno con: Área de Ventas, Almacén, Comedor y Baños, Área Jardinada y 12-doce Cajones de Estacionamiento sin Techado.
1 Nivel	336.00 m <sup>2</sup>	336.00 m <sup>2</sup>	599.71 m <sup>2</sup>	599.71 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevador, 10-diez Locales cada uno con: Área de Ventas, Almacén, Comedor y Baños.
2 Nivel	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	382.78 m <sup>2</sup>	382.78 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevador, 04-cuatro Oficinas cada una con: Baños, Almacén y Comedor y Terraza Cubierta.
3 Nivel	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	382.78 m <sup>2</sup>	382.78 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevador, 04-cuatro Oficinas cada una con: Baños, Almacén y Comedor.
4 Nivel	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	382.78 m <sup>2</sup>	382.78 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevador, 04-cuatro Oficinas cada una con: Baños, Almacén y Comedor.
5 Nivel	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	368.55 m <sup>2</sup>	368.55 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevador, 04-cuatro Oficinas cada una con: Baños, Almacén y Comedor y Terraza Cubierta.
6 Nivel	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	163.68 m <sup>2</sup>	163.68 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevador, Terraza Cubierta y



					Terraza Descubierta.
<b>Total</b>	<b>792.00 m2</b>	<b>792.00 m2</b>	<b>5,324.72 m2</b>	<b>5,324.72 m2</b>	

**VII.-** Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la superficie total de 1,184.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** (947.20 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.80 (946.93 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **2.50** (2,960.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 2.40 veces (2,844.08 metros cuadrados, considerando lo señalado en el Artículo 36 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey en el apartado de notas el cual a la letra dice: "...para calcular el CUS no se contabilizaran los estacionamientos subterráneos"); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10** (118.40 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.12 (139.22 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.20** (236.80 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.20 (237.07 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 08-ocho, y el proyecto presenta 07-siete niveles (de acuerdo al Artículo 36 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey el cual a la letra dice: "El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo"), dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel que es de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 3.95 metros en cada uno de los niveles, cumpliendo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 39 del citado Reglamento.

**VIII.-** Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida, conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en la Delegación Centro, Distrito Obispado, se requiere para el uso de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, de 1-un cajón por cada 20.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 618.06 metros cuadrados como unidad básica de servicio por lo que resulta un requerimiento de 31-treinta y un cajones, para el uso de Oficinas Administrativas, de 1-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 1,064.69 metros cuadrados como unidad básica de servicio por lo que resulta un requerimiento de 35-treinta y cinco cajones, para el uso de Bodegas, de 1-un cajón por cada 200.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 225.87 metros cuadrados como unidad básica de servicio por lo que resulta un requerimiento de 01-un cajón, dando un



requerimiento total de 67-sesenta y siete cajones los cuales resuelve con 87-ochenta y siete cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite.

**IX.-** El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7, 8 y 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en relación a la Demolición Total de Construcción, anexa lo siguiente:

1. Escrito de fecha 16-dieciséis de Agosto del año 2015-dos mil quince, signado por el Arquitecto Luis Gerardo Azcunaga Rodriguez, con número de cédula profesional 4440298, mediante el cual señala la secuencia (programa de Demolición) para ejecutar la demolición parcial de la construcción, en relación al inmueble que nos ocupa.
2. Mediante el escrito de fecha de 11-once de Junio del año 2015-dos mil quince, el Arquitecto Luis Gerardo Azcunaga Rodriguez, con número de cédula profesional 4440298 se señala como Responsable y Director Técnico de las obras de demolición del inmueble que nos ocupa.
3. Póliza de número 1056211, de fecha 03-tres de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, expedida por empresa Zurich Compañía de Seguros, S.A. de C.V., misma que tiene una vigencia del día 1-uno de Marzo del 2016-dos mil dieciséis al 01-uno de Marzo del 2017-dos mil diecisiete.

**X.-** La Dirección de Ecología, emitió dictamen LTA.-484-2015 de fecha 20-veinte de Octubre del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

**XI.-** Con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la entonces denominada 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/626/OCTUBRE/2015 de fecha 23-veintitrés de Noviembre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero Arturo Gómez Rodriguez, con número de cédula profesional 1499530, y conforme al Estudio de Mecánica de Suelos realizado por Laboratorio de Concretos y Suelos, a través del Ingeniero Emilio González Duque; dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto Luis Gerardo Azcunaga Rodríguez, con número de cédula profesional 4440298) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

- Mediante oficio número DT/V/814/2015 de fecha 25-veinticinco de Noviembre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información,



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



planos y al estudio de Impacto Vial firmado por el Ingeniero Juan Treviño González, presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

- Mediante oficio número DT/G027/2016 de fecha 10-diez de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Plano, al Estudio de Mecánica de Suelos realizado por Laboratorio de Concretos y Suelos, a través del Ingeniero Emilio González Duque, con número de cédula profesional 3838631, Estudio Geológico elaborado por el Ingeniero Geólogo Juan Enrique Valdés Vigil, con número de cédula profesional 8460104, y por Estudio Geotécnico de Estabilidad de Taludes elaborado por Ingenierías – Consultorías, a través del Ingeniero Juan Carlos Martínez Vásquez número de cédula profesional 8684158, presentados por el solicitante; condicionándolo a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los Estudios presentados, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.
- Mediante oficio número DT/H 390/2015 de fecha 19-diecinueve de Octubre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno, en materia de drenaje pluvial, mismo que fue elaborado conforme al Plano y al Estudio Hidrológico elaborado por P.I.H.H.S. Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial, a través del Ingeniero Ricardo Vázquez Esparza número de cédula profesional 1886060, presentados por el interesado; condicionado a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

**XII.-** El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 07-siete de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la Calle José Benítez N° 2190, de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral 11-152-050, en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio (sólo en los ochavos), y deberá respetar: A) Para la avenida Av. Licenciado José Benítez, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; B) Para la calle Vicente Ferrara, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; C) Para la privada Vicente Ferrara, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; D) En la esquinas formadas por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con radio de 3.00 metros.

**XIII.-** El interesado acompaña una carta con fecha de 10-diez de Junio de 2015-dos mil quince, en la cual se compromete a adquirir, una vez autorizada la Licencia de Construcción y antes del inicio de obra en el predio una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil contra terceros para la construcción a realizar en el predio ubicado en José Benítez N° 2190, de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral 11-152-050; lo anterior de acuerdo a lo que establecen los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.



XIV.- El solicitante acompaña oficio número DPCE-CAE-J/D-326/2015 de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante el cual otorga los lineamientos para los trabajos de Demolición, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, esto en relación al inmueble ubicado en la Calle José Benítez N° 2190, en la Colonia Parque Obispado, de esta Ciudad; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XV.-El solicitante acompaña oficio número DPCE-CAE-J/D-319/2015 de fecha 26-veintiseis de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento esto en relación al inmueble ubicado en la Calle José Benítez N° 2190, en la Colonia Parque Obispado, de esta Ciudad; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XVI.-El solicitante acompaña **Autorización en Materia de Impacto Ambiental**, emitida por la Subsecretaria de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante oficio No. 1463/SPMARN-IA/15 de fecha 30-treinta de Septiembre de 2015-dos mil quince, en la cual otorga lineamientos en materia de Impacto Ambiental para la construcción de un Edificio para la instalación de 20-veinte locales comerciales y 16-dieciséis oficinas, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa dependencia estatal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

### ACUERDA

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN las LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (Demolición Total y Obra Nueva) Y USO DE EDIFICACION** para



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



**LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRIPADOS (20) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS (16)**, para el predio ubicado en la Calle **JOSÉ BENÍTES Nº 2190, COLONIA PARQUE OBISPADO**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **11-152-050**, el cual tiene una superficie de 1,184.00 metros cuadrados, una construcción existente de 792.00 metros cuadrados, los cuales se demolerán y una construcción nueva de 5,324.72 metros cuadrados totales.

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

**A. Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arquitecto Luis Gerardo Acuña Rodríguez, con número de cédula profesional 4440298, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, y además deberá de considerar lo siguiente:**

1. Deberá cumplir con los lineamientos para la Demolición y con las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, señalados por la Dirección Municipal de Protección Civil, mediante oficio No. DPCE-CAE-J/D-326/2015, de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2015-dos mil quince.
2. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
3. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.

**B. 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 5 a 5 de 5), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.**

**C. 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.**

**D. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia del plano aprobado de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.**

**E. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II, 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 a 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años;..."; y por lo que al tratarse la presente de una construcción de 5,324.72 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente.*

**F. 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 mencionado Reglamento de construcción, en cuyo caso, el Director



Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 1181 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-un año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los



Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.

18. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
19. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
20. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
21. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
25. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

**G. 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).**

**H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio numero DT/E/626/OCTUBRE/2015 de fecha 23-veintitrés de Noviembre del 2015-dos mil quince,**



**emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo, estudio de Mecánica de Suelos y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**

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

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

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



- previamente la autorización correspondiente.
3. **Deberá de respetar el uso de edificación, Oficinas Administrativas (16) y Locales Comerciales y servicios Agrupados (20), 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).
  5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que indica en el proyecto presentado (87-ochenta y siete) para el giro solicitado.**
  6. **Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) 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 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.
- J. **En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/814/2015 de fecha 25-veinticinco de Noviembre del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, planos y Estudio de Impacto Ambiental, presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:**
1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
    - a) Para la Av. Licenciado José Benítez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
    - b) Para la calle Vicente Ferrara deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
    - c) Para la privada Vicente Ferrara deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.



d) En las esquinas formadas por la intersección de éstas vialidades deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.  
(Solo en los ochavos)

2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
3. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
4. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, las cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
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. Deberán quedar bien definidos los cajones correspondientes al giro Comercial y Oficinas, separándolos por niveles de estacionamiento. Por cuestiones de funcionalidad, los cajones destinados al giro comercial deberán estar en los niveles superiores, dado que son los que tendrán mayor rotación durante el día.
7. Cada uno de los cajones de estacionamiento destinados al giro de oficinas deberán quedar claramente señalizados mediante marcas en la superficie de rodamiento o señalamientos del tipo vertical, indicando a que oficina corresponden respectivamente.
8. Los accesos vehiculares a los cajones y a la zona de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
9. El acceso vehicular al estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se proponen de doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00- tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

10. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al Reglamento de Accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas un diseño con rampas.



11. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de acceso y en las rampas vehiculares.
12. 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.
13. 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.
14. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de la rampa, como en los estacionamientos ubicados en el sótano. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
15. 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. 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.

16. 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.
17. Deberá realizar los trámites respectivos para el tránsito de vehículos de carga ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad antes de iniciar construcción alguna
18. El Desarrollador queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
19. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

**K. En materia de Geología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G 027/2016, de fecha 10-diez de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la entonces denominada**



**Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, estudios y planos presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:**

1. El Predio deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y Geológico-Geotécnico para verificar que el estrato recomendado, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción.
2. 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.
3. 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. Lo anterior con la finalidad de lograr su adecuada ejecución.
4. En caso de existir incertidumbre en cuanto a la calidad de los materiales de sustentación, presencia de nivel freático, deberá evaluarse su condición antes de ejecutar las subestructuras. Deberá de respaldarse con la supervisión de un laboratorio de Mecánica de Suelos.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Se deberá considerar la sobrecarga vehicular de las calles adyacentes a los cortes para una adecuada estabilización.
9. Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.
10. Los muros de contención deberán construirse bajo las más estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo los sistemas de drenaje necesarios para evitar cargas hidrostáticas.
11. 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.



12. Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
13. Para los rellenos que se requieran en las excavaciones de las cimentaciones, se recomienda el uso de material clasificado tipo terraplén (conforme a las especificaciones de la S.C.T.), compactado por lo menos al 95% de su peso volumétrico seco máximo y en capas de espesor no mayor a los 20 cm con apisonadora de impacto, en caso de no utilizarse herramienta manual el espesor no deberá de sobrepasar los 10 cm.
14. **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/ó 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.**
15. 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
16. Se deberá tener especial cuidado de proporcionar protección contra los efectos atmosféricos de manera adecuada para que no se genere una erosión considerable del material térreo.
17. La supervisión geotécnica deberá vigilar las excavaciones, particularmente en las partes adyacentes a construcciones existentes y vialidades, para evitar alterar su estabilidad y afectar negativamente las estructuras, derivados de la falta de presión y confinamiento al remover material e inestabilidad de talud por pendientes pronunciadas y sobrecargas en la corona.
18. Se deberá tener especial cuidado con el apuntalamiento adecuado de la excavación proporcionando un área segura a los trabajadores y a las edificaciones colindantes. Las estructuras de retención se deberán diseñar de igual manera para los empujes críticos creados por la masa de suelo, tomando en cuenta la posible injerencia del nivel freático, cuando se requiera.
19. 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.
20. **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.**
21. **Es importante reportar cualquier variación en los materiales y profundidades de desplante y características, además de tipo de cimentación, a fin de tomar las medidas de diseño y construcción necesarias para asegurar un buen comportamiento geotécnico y estructural del proyecto.**



22. 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, esto debido a que el corte se realizará al límite de la propiedad colindante.
23. Se deberán seguir todas las recomendaciones dadas por los estudios presentados.

**L. En materia de Hidrología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 390/2015, de fecha 19-diecinueve de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, estudios y planos presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:**

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 muro 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 niveles inferiores (Cárcamo de Bombeo, Cisterna, etc.).
3. De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:
  - a) 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.
  - b) 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.
4. 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:
  - a) Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
  - b) No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
  - c) Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
5. 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.

6. 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.

**M. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Dictamen LTA.-484-2015 de fecha 20-veinte de Octubre 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 demolición y construcción.-**

1. El horario de las actividades de demolición y 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 demolición y 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 demolición y construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
8. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.



12. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición y 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.
13. 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.
14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.

#### **Durante la etapa de operación.-**

##### **Generales**

15. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutivo del Manifiesto de Impacto del proyecto emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 1463/SPMARN-IA/15).
16. 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.
17. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
18. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

##### **Aspecto Ambiental**

##### **Ruido y/o Vibraciones**

19. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
20. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, en vía pública, ni en 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 y oficinas).
21. 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.
22. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.



### **Emisiones al Aire**

23. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

### **Contaminación del Suelo**

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

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. Es prohibido la derrama o vertido de grasas, solventes o algún otro material sólido o líquido al drenaje sanitario o pluvial, al suelo, a la vía pública o áreas verdes.

29. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

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.

33. Los residuos que se generen debido a la actividad del establecimiento deberán manejarse (almacenamiento, transporte, y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su reglamento), la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.

34. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

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 ingresar el trámite de retiro del arbolado ya que este interfiere con el proyecto, es prohibido realizar cualquier poda, derribo o trasplante del arbolado sin previa autorización de esta dependencia, en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

38. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 03-tres 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 44-cuarenta y cuatro árboles), y debido a que los cajones estarán bajo techo, estos deberán ser compensados al vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por pago de reposición de mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

### 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.
- N. Deberá cumplir con los lineamientos para la operación y las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de demolición y construcción, señalados mediante oficios número DPCE-CAE-J/D-326/2015 de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2015-dos mil quince, y número DPCE-CAE-J/D-319/2015 de fecha 26-veintiseis de Agosto del 2015-dos mil quince, emitidos por La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento esto en relación al inmueble ubicado en la Calle José Benítez N° 2190, en la Colonia Parque Obispado, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

- O. Deberá cumplir con lo señalado en la Autorización en Materia de Impacto Ambiental mediante el oficio número 1463/SPMARN-IA/15 de fecha 30-treinta de Septiembre 2015-dos mil quince, emitido por Subsecretaria de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaria de Desarrollo Sustentable, el cual otorga lineamientos en materia de Impacto Ambiental construcción de un Edificio para la instalación de 20-veinte locales comerciales y 16-dieciséis oficinas, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo que será a esa dependencia estatal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.



**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.

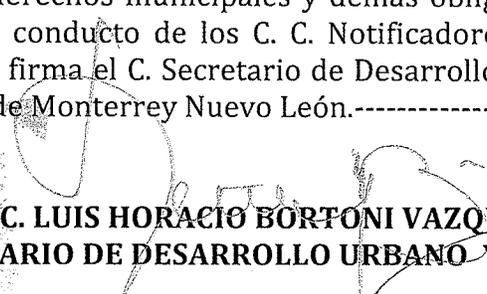
**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

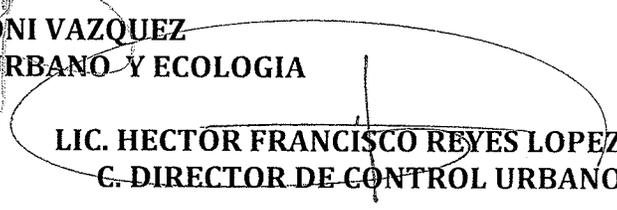
**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: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

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones; o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.



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

  
**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

  
**LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS / AEDC / jerc  