



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2019/2016  
EXP. ADM. L-000364/2015  
Página 1 de 19

### INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA  
SOCIEDAD DENOMINADA **"PROYECTOS  
INMOBILIARIOS OLIMPIA, S.A. DE C.V."**  
CON DOMICILIO EN: RIO CAURA No. 350 L-24  
COLONIA DEL VALLE, SAN PEDRO GARZA GARCIA,  
NUEVO LEON.  
**PRESENTE.-**

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de Junio del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
-----**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-364/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 07 siete de Agosto del año 2015-dos mil quince, por el C. Gustavo Adolfo Coindreau4 Méndez, en su carácter de administrador único de la sociedad denominada **"PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, S.A. DE C.V."** quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 20,930-veinte mil novecientos treinta, de fecha 26-veintiséis de Septiembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado César Alberto Villanueva García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral de Estado; y la existencia legal de la sociedad, mediante Escritura Publica número 43,939-cuarenta y tres mil novecientos treinta y nueve, de fecha 23-veintitrés de Marzo del año 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Leoncio Ortega Hinojosa, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 118-ciento dieciocho, en función de suplente del Notario Público Número 37-treinta y siete, Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, por convenio de Ley, ambos con ejercicio en la Demarcación Notarial Correspondiente al primer Distrito Registral; que al efecto otorgó dicha sociedad, propietaria del predio ubicado en la **AVENIDA LA LUZ S/N**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **51-015-517**, acreditándolo mediante Escritura Publica número 7907-siete mil novecientos y siete, de fecha 01-primer de Octubre del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; solicitud mediante la cual la citada sociedad pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN** (obra nueva) y **DE USO DE EDIFICACIÓN** para **17-DIECISIETE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el predio antes citado, el cual se conforma una superficie total de 29, 328.47 metros cuadrados, de los cuales únicamente un área de 5,064.424 metros cuadrados son por aprobar, en la cual se desplantara una construcción total de 2389.39 metros cuadrados, por construir; vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

### ANTECEDENTE

1.- En fecha 15-quince de Diciembre del 2014-dos mil catorce, mediante oficio número 1067/2014/DIFR/SEDUE, dentro del expediente administrativo F-075/2014, esta Secretaría mediante la Dirección de Fraccionamientos y Regularizaciones, Aprobó el Proyecto Urbanístico y Rasantes del Fraccionamiento Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominara Pedregal del Vergel 1ª Etapa, con superficie total de 29,328.47 metros cuadrados, de la cual 12,376.621 metros cuadrados son de superficie a desarrollar; señalando que el lote que nos ocupa cuenta

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



Handwritten initials and marks in blue and yellow ink.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2019/2016  
EXP. ADM. L-000364/2015  
Página 2 de 19

con una superficie de 2896.548 metros cuadrados, la cual está indicada como área de Comercial y de Servicios (comercio de Barrio).

2.- En fecha 18-dieciocho de Mayo del 2015-dos mil quince, mediante oficio número SEDUE 4358/2015, dentro del expediente administrativo L-042/2015, esta Secretaría, Aprobó las Licencias de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (12-doce Locales), en el predio ubicado en la Avenida la Luz s/n identificado con el número de expediente catastral 51-015-517 el cual se conforma de una superficie total de 29,328.47 metros cuadrados, de los cuales únicamente un área de 2,896.548 metros cuadrados son por aprobar, en la cual se desplantará una construcción total de 1119.91 metros cuadrados de obra nueva.

3.- En fecha 27-veintisiete de Julio del 2015-dos mil quince, mediante oficio número 1448/2015/DIFR/SEDUE, dentro del expediente administrativo F-033/2015, esta Secretaría a través de la Dirección de Fraccionamientos y Regularizaciones, Aprobó las modificaciones a los proyectos Urbanístico y Rasantes de un Fraccionamiento Unifamiliar de Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominara Pedregal del Vergel 1ª Etapa, con superficie total de 29,328.47 metros cuadrados, de la cual 18,467.348 metros cuadrados son de superficie fuera de aprobación; siendo importante señalar que cuenta con 02-dos lotes señalados como área de Comercio y de Servicios (Comercio de Barrio) con una superficie total de 7,960.972 metros cuadrados (un lote de 2,896.548 metros cuadrados y otro de 5,064.424 metros cuadrados)  
Y,

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



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018

**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, 283, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 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 fracciones II y III, 13, 14 fracción II puntos 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.4, 3.9, 3.15, 3.17, 3.18 y fracción III puntos 3.1 y 3.9, Artículo 15 fracción I, 16, 37, 38, 46, 47, 49, 52, 53, 73, 100, 102, 103, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 26 fracción III, 30, 37, 40, 41, 42, 47, 49, 52, 53, 63, 64, 70, 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; Artículos 16 Fracción X, 93, 94 Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracciones VIII, 99 Fracciones X, XI, XIV Reglamento de la Administración Pública Municipal.

**II.-** Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUICO, DISTRITO**

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

2  
M  
4-  
8



**URBANO LA ESTANZUELA**, en una Zona Clasificada de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria, como HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR, sin embargo es importante señalar que de acuerdo a lo indicado en el apartado de Antecedentes, en la autorización pronunciada dentro del expediente administrativo f-000033/2015, correspondiente a la Modificación de Proyecto Urbanístico y Rasantes del Fraccionamiento Unifamiliar con Uso Complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata que se denominará Pedregal del Vergel 1ª. etapa, a una superficie de 5,064.424 metros cuadrados le fue otorgado el uso de "Comercio de Barrio", lo anterior de acuerdo con lo establecido por los artículos 249 Fracción III, 250, 271 Fracciones II inciso e) y Fracción III inciso c) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por lo que, considerando lo establecido en el artículo 31 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala lo siguiente: "Artículo 31. En los predios indicados en el Plan como Comercio de Barrio, se podrán permitir la vivienda multifamiliar, las tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia y locales comerciales y de servicios agrupados, debiéndoseles aplicar los lineamientos urbanísticos indicados para la zona en donde se encuentren ubicados.", se tiene que para la citada superficie se cuenta con un derecho reconocido a su favor, el cual quedó consagrado a través de la autorización descrita, misma que se encuentra vigente al momento de pronunciarse la presente, por lo que también prevalecen las circunstancias condiciones y lineamientos que se derivan de esta, para la citada superficie. el predio en cuestión ya cuenta con autorización de uso de suelo como (Comercio de Barrio), para una superficie de 5,064.424 metros cuadrados, señalado dentro de la etapa de autorización del proyecto de Modificación al Urbanístico y Rasantes para desarrollar un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar con uso complementario de Comercio de barrio de urbanización Inmediata; donde considerando lo establecido en el artículo 31 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala lo siguiente: "En predios indicados en el Plan como Comercio de Barrio, se podrán permitir...los locales comerciales y de servicios agrupados..."; lo cual genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias al continuar vigentes la autorización mencionada, también prevalecen los lineamientos y condiciones indicadas en las mismas, resultando entonces bajo esa tesitura la autorización de la presente solicitud.

**III.-** Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo en el Plan vigente para giro de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12) 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10, que corresponden a: **2.1 Tienda de productos Básicos**, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; **2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales**, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada**, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia**, se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar que de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "**ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que**



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan 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 aquel uso o destino de mayor porcentaje.”...

**IV.-** Ahora bien, se ha considerado que para el predio que nos ocupa fue autorizada la Modificación del Proyecto Urbanístico y Rasantes, descrito en el apartado de antecedentes de esta resolución, como F-033/2015, donde para una superficie de 5,064.424 metros cuadrados, se señaló el uso de “Comercio de Barrio”; sin embargo, atendiendo a que la etapa del Fraccionamiento autorizada, no es el momento procesal oportuno para su inscripción ante el Instituto Registral del Estado de Nuevo León, para que puedan ser garantizadas las obligaciones impuestas en la misma, de conformidad con lo establecido por los artículos 253 y 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo Leon, por tanto, la superficie solicitada de 5,064.424 m<sup>2</sup> se encuentra fuera de un Fraccionamiento autorizado, al no contarse aun con las autorizaciones respectivas, en el que se garanticen y sean transmitidas las obligaciones de un Fraccionamiento, por tanto, al solicitarse en el presente caso, un uso no habitacional en una superficie de 5,064.424 m<sup>2</sup>, resulta aplicable lo que establece el artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del estado, que a la letra señala:



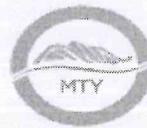
AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018

8

omando en cuenta que la superficie por aprobar de 5,064.424 metros cuadrados, se encuentra fuera de un fraccionamiento autorizado, y aunque si bien es cierto el interesado presenta según apartado de antecedentes la etapa de Modificación de Proyecto Urbanístico y Rasantes, con el expediente F-033/2015, también es cierto que no es el momento procesal oportuno para su inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, para que queden garantizadas las obligaciones impuestas, de conformidad con lo establecido por los artículos 253 y 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León dicho lo anterior, el predio anterior identificado con el número de expediente catastral 51-015-017, que cuenta con una superficie de 29,328.47 metros cuadrados, en el presente trámite no se encuentra comprendido dentro de un fraccionamiento autorizado hasta en tanto no se tenga los permiso y autorizaciones correspondientes en el que se garanticen y sean transmitidas las obligaciones de un fraccionamiento; por lo tanto en el presente caso se solicita un uso No habitacional en la superficie por aprobar (5,064.424 cuadrados), 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: **b) Los predios no habitacionales cederán o pagaran el 7%-siete por ciento del área vendible.** Cuando se 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.” Ahora bien, con respecto al predio identificado con el expediente catastral 51-015-517, el cual cuenta con una superficie de 29,328.47 metros cuadrados, de la cual la superficie por aprobar será solamente de 5,064.424 metros cuadrados, resulta el 7 % correspondiente a la superficie solicitada por aprobar que equivale a 354.50 metros cuadrados, que multiplicado por el valor comercial por metro cuadrado según el avalúo comercial expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado en fecha 15-quinque de Junio del 2016-dos mil dieciséis, que es de \$50.00 (cincuenta pesos 00/100 M.N.) por metro cuadrado, resultando por lo tanto el pago de la cantidad total de \$17,725.00 (diecisiete mil setecientos veinticinco pesos), mismos que fueron liquidados en dos pagos, el primero recibo con fecha 2-dos de Noviembre del 2015-dos mil quince de folio numero 3170000026223 por la cantidad de \$7,587.56 (siete mil quinientos ochenta y siete 56/100 M.N.) y el segundo recibo de fecha 15-quinque de Enero de 2016-dos mil dieciséis con folio numero 3010000036107 por la cantidad de \$10,137.90 (diez mil ciento treinta y siete punto noventa).

**V.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,389.39 metros cuadrados distribuidos en 02-dos Niveles, para 17 diecisiete Locales Comerciales y de servicios Agrupados, distribuidos en un área de 2045.95

Handwritten initials and marks in blue and purple ink.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2019/2016  
EXP. ADM. L-000364/2015  
Página 5 de 19

metros cuadrados en Planta Baja; 343.44 metros cuadrados en 1er Nivel; cada local cuenta con área de baños, y el proyecto cuenta con un área de estacionamiento descubierto con capacidad para 84-ochenta y cuatro cajones de estacionamiento.

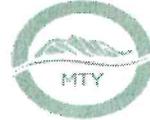
VI.- En cuanto a lineamientos urbanísticos, el artículo 31 del Reglamento de Zonificación y uso de Suelo del municipio de Monterrey, señala lo siguiente " En los predios indicados en el Plan como Comercio de barrio, se podrán permitir... Los locales comerciales y de servicios agrupados, debiéndose aplicar los lineamientos urbanísticos indicados para la zona en donde se encuentren ubicados"; por lo anterior, toda vez que el predio en cuestión se encuentra en zona habitacional Unifamiliar, mediante oficio DT 238/2015, de fecha 23-veintitres de marzo de 2015-dos mil quince, emitido por la antes denominada Dirección Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, una vez revisados que fueron la documentación anexada, así como las disposiciones legales aplicables, informa lo siguiente:"... se deberá dictaminar con los lineamientos urbanísticos correspondientes al de Habitacional Unifamiliar (HU), Densidad D5, COS de 0.80, CAV 0.10, los que establece el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco 2010-2020 y el reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León"; Por lo anterior para el proyecto de Edificación presentado cumple con los lineamientos antes citados, conforme a la superficie del predio de 5,064.424 metros cuadrados, de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** (4,051.53 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.40 (2,045.95 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10** (506.44 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.10 (533.27 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.20** (1012.88 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.60 (3018.47 metros cuadrados). El número de Niveles máximos: 03-tres y el proyecto presenta 02-dos niveles, con una altura de 4.36 metros; de lo anterior, es aplicable lo señalado en el segundo párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo 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 del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DT-390/2015, de fecha 28-veintiocho de Septiembre 2015-dos mil quince, en el cual indica que es factible la altura prevista de 4.36 metros en el área donde se desarrolla la actividad de locales comerciales y de servicios agrupados.



VII.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida, conforme lo establece en el Distrito Urbano La Estanzuela, para el uso de Locales Comerciales y de servicios agrupados, requiere 01-un cajón de estacionamiento por cada 40 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado cuenta con 2,350.69 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 59-cincuenta y nueve cajones de estacionamiento, los cuales resuelve con 84-ochenta y cuatro cajones de estacionamiento dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 14-catorce de Septiembre del 2015-dos mil quince, se hizo constar que actualmente el predio que nos ocupa se encuentra baldío, no hay ninguna etapa de construcción en proceso al momento de la visita.

IX.- Que el interesado acompaña oficio número 139.003.03.304/13, emitido por la Delegación Federal del Estado de Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de fecha 14-catorce de Mayo del 2013-dos mil trece, dentro del expediente número 16.139.24S.711.5.111/2013, el cual es dirigido a la sociedad denominada URBANIZADORA ETA DE MEXICO, S.A. DE C.V., en relación al predio con superficie de 721,958.00, metros cuadrados que se ubica en Avenida La Luz, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; mediante el cual le informa lo siguiente: **"...En caso de que el proyecto se encuentre en**



**alguno de los supuestos Normativos de la LGDFS y su Reglamento y de conformidad con los 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, 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), la promovente requiere presentar ante el Espacio 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 una solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales para remover la vegetación nativa existente..."**

**"...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 la solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo ni la Manifestación de Impacto Ambiental.**

Por lo tanto y en virtud de haber presentado el escrito correspondiente ante la SEMARNAT, en caso de que existan por cumplir lineamientos y obligaciones en términos de materia ambiental, es competencia de dicha dependencia federal toda vez que es ésta autoridad la autoridad competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal.

**X.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número 0007/DIEC/2015, dentro del expediente LTA-000406/2015 de fecha 30-treinta de Noviembre del 2015-dos mil quince, en el cual visto el resolutivo del oficio número 1321/SPMARN-IA/14 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección al medio Ambiente y Recursos Naturales, de fecha 10-diez de Octubre del 2014-dos mil catorce, donde se comunica al promovente la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental la urbanización y construcción de un fraccionamiento habitacional, en un predio con superficie de 29,328.48 metros cuadrados, a ubicarse en la Avenida la Luz s/n, en el municipio de Monterrey, Nuevo León ; emitiéndose los lineamientos en materia ambiental correspondientes a la Licencia de Uso de Suelo, Edificación y Construcción (obra nueva) para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, en el predio antes citado, identificado con el expediente catastral 51-015-517, mismos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

**XI.-** En fecha 10-diez de Junio de 2013-dos mil trece, mediante oficio No. 1168/13-DIEC-SEDUE dentro del expediente PDE-000432-13, la Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, emitió lineamientos Ecológicos para el permiso de Desmonte en el predio ubicado en Avenida la Luz, entre dichos lineamientos se le solicita la compensación por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 360-trecientos sesenta árboles nativos de la siguiente especie: Encino, Ébano, Palo Blanco, Anacua 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 Factura 1178, de fecha 10-diez de Junio del 2013-os mil trece, emitida por el vivero denominado "Viveros Regionales".

**XII.-** Con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública Municipal de Monterrey, N.L., emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante,





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2019/2016  
EXP. ADM. L-000364/2015  
Página 7 de 19

siendo los siguientes:

Mediante oficio número DT/E/572/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 19-diecinueve de Octubre 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 Juan Antonio Huerta Torres, con número de cédula profesional 1989272, así como conforme al Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 10 de Julio del 2013-dos mil trece elaborada por la empresa denominada "QCONTROLLER LABORATORIOS S. DE R.L. DE C.V.", a través del Ingeniero José David Alvaradejo González, presentados por el interesado, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto Gerardo Márquez Aguilar, con número de cédula profesional 4580131) 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/686/2015 de fecha 28-veintiocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información, plano, Estudio de Impacto Vial elaborado por Ingeniero Juan Treviño González, 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/G338/2015 de fecha 20-veinte de Octubre del 2015-dos mil quince, la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Plano, al Estudio de Mecánica de Suelos de 10 de Julio del 2013-dos mil trece elaborada por la empresa denominada "QCONTROLLER LABORATORIOS S. DE R.L. DE C.V.", a través del Ingeniero José David Alvaradejo González y el Estudio de Riesgo Geológico elaborado por "EEMSSA, ESTUDIOS ESPECIALIZADOS DE MECÁNICA DE SUELOS, S.A. DE C.V." de fecha Junio del 2015-dos mil quince, a través del Ingeniero Italo Alfredo Guagnelli Cuevas, con número de cédula profesional 1448354, presentados por el interesado; condicionándolo a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los Estudios presentados, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/H 376/2015 de fecha 12-doce de Octubre del 2015-dos mil quince, la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno, en materia de drenaje pluvial, mismo que fue elaborado conforme al Plano y al Estudio Hidrológico de fecha Octubre del 2015-dos mil quince, realizado por Estudios e Ingenierías par al Urbanización y Construcción, a través del M.C. Ingeniero Juan Francisco Palacios Barrera , con cédula profesional número 1886287, presentados por el solicitante; condicionado a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

**XIII.-** El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 10-diez de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la Avenida la Luz sin número de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 51-015-517, en la cual se señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación del alineamiento del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar lo siguiente: 1) Para la Avenida la Luz debe respetar un ancho de 30.00 metros, respetando su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras.

**XIV.-** El interesado acompaña Dictamen emitido por oficio número DPC-ENL-CE-087/2015, dentro del Reporte 115-411 de fecha 05-cinco de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2019/2016  
EXP. ADM. L-000364/2015  
Página 8 de 19

Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de Plaza Comercial, respecto del inmueble ubicado en la Avenida La Luz s/n, identificado con el número de expediente catastral 51-015-517; 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

**XV.-** El solicitante acompaña escrito de fecha 11-once de Agosto del 2015-dos mil quince, dirigido a esta Secretaría, mediante el cual manifiesta bajo protesta de decir verdad, haciendo constar que contaran en todo momento con la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil contra terceros previo al inicio de los trabajos antes citados, en relación al proyecto de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados a desarrollarse en el predio ubicado en Avenida La Luz s/n; dando cumplimiento a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

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, DE CONSTRUCCIÓN** (obra nueva) y **DE USO DE EDIFICACIÓN** para **17-DIECISIETE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** (única y exclusivamente para los usos señalados en el considerando III de esta resolución) para el predio ubicado en la **AVENIDA LA LUZ S/N**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **51-015-517**, el cual se conforma una superficie total de 29, 327.47 metros cuadrados, de los cuales únicamente un área de 5,064.424 metros cuadrados son por aprobar, en la cual se desplantara una construcción total de 2389.39 metros cuadrados, por construir.

**SEGUNDO.-** El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir 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 2 y 2 de 2), 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 II 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 a 1000 metros cuadrados de construcción-03-tres años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 2389.39 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.**

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



Handwritten initials and marks in blue and purple ink.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2019/2016  
EXP. ADM. L-000364/2015  
Página 9 de 19

**D. 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. 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, en días hábiles esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
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 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.
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 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.
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.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

- 14. 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.
- 15. 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. . . .". 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).**



M. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018

**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 **17-DIECISIETE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** 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 Auditoria 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.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

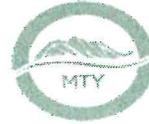
OFICIO No. SEDUE 2019/2016  
EXP. ADM. L-000364/2015  
Página 11 de 19

- i) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 59-cincuenta y nueve cajones de estacionamiento que como mínimo requiere el proyecto.
- j) 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.
- 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 Bomberos deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por el Patronato de Bomberos de Nuevo León en el reporte con número I15-411, de fecha 05-cinco de Agosto del 2015-dos mil quince el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; y el cual está sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en los oficios citados, que fueron emitidos y notificados a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia**

**H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/572/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 19-diecinueve de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**

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



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/686/2015 de fecha 28-veintiocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado conforme a la información, plano, Estudio de Impacto Vial realizado por Ingeniero Juan Treviño González, siendo lo siguiente:**

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020, 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. La Luz, deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, respetando su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras.

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

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 Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020.

3. De acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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 podrán considerar hasta un 25% de los cajones de estacionamiento para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros. Así mismo, se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

4. 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.

5. Los cajones de estacionamiento propuestos con salida en maniobra de reversa hacia la Av. La Luz, deberá respetar la disposición propuesta a 45 grados con respecto a la mencionada Avenida.

6. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre 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.

7. Se deberá respetar un ancho mínimo en la zona de entrada de 5.00 metros y un ancho en su zona de salida de 3.50 metros como mínimo, tal y como lo indica el plano de proyecto presentado. Lo anterior con el fin de proporcionar espacio suficiente para las maniobras de entrada y salida al estacionamiento.

8. Deberá respetar un anchos de pasillo de circulación mínimos de 4.00 metros debido a que en éste se proponen cajones dispuestos a 45 grados respecto al mismo pasillo, de acuerdo con el Artículo 65 de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

9. 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.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

10. El Proyecto deberá tener el señalamiento (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 y que deberán coordinarse para su respectiva instalación con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, a fin de garantizar la adecuada operación vial y brindar seguridad para los peatones de la zona colindante al desarrollo. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial necesario para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
11. 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.

**J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-000406/2015 de fecha 30-treinta de Noviembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Durante la etapa de construcción.-**

1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
10. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
11. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.

12. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
13. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
14. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/?p=sima> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
15. Deberá de colocar mamparas o 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.
16. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018



**Durante la etapa de operación.-**

**Generales**

17. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutivo del estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Plaza la Luz, Loc. Comerciales (Comercio de Barrio)"** emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 1321/SPMARN-IA/14).
18. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Plaza la Luz, Loc. Comerciales (Comercio de Barrio)"**.
19. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025.
20. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes el Estudio Hidráulico e 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.
21. Previo a la realización del proyecto deberá acudir ante la Comisión Nacional del Agua para que éste le indique lo conducente en relación a la Colindancia Sur con el Río La Silla, debiendo tomar en cuenta lo que le sea señalado.
22. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
23. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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**

24. 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.
25. Las actividades, los equipos o maquinaria que generen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y/o límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A) de las 08:00 a las 21:00 horas (horario común para locales comerciales).
26. 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.
27. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Emisiones al Aire**

28. No deberán percibirse olores a predios colindantes.

**Contaminación del Suelo**

29. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
30. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
31. 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.
32. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
33. 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**

34. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
35. En el área de los lotes comerciales deberá realizarse las acciones pertinentes a efecto de que cada uno de ellos cuente con un registro de visita en la vía pública, independiente del resto de las áreas que contempla el proyecto, para la toma de muestra de las aguas residuales.
36. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al drenaje sanitario o pluvial.
37. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

**Manejo de Residuos Sólidos**

38. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

Desarrollo Sustentable.

- 39. Los residuos que se generen 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.
- 40. En caso de que la generación de residuos de manejo especial sea igual o mayor de 10 toneladas por año deberá sujetarse a un Plan de Manejo de Residuos que deberá ingresarse ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y presentar copia ante esta dependencia (para dar cumplimiento a la NOM-161-SEMARNAT-2011 y a la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León Artículo 173).
- 41. 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.
- 42. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

- 43. Cuenta con permiso de desmonte con expediente administrativo PDE-432-13 en el cual se repusieron la cantidad de 180-ciento ochenta árboles de especie encino de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
- 44. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 09-nueve 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 43-cuarenta y tres árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 52-cincuenta y dos árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.



**Imagen Urbana**

- 45. 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.
- 46. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**K. En cuanto a Geología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G338/2015 de fecha 20-veinte de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante el cual realizó dictamen en materia de Geología, siendo lo siguiente:**

- El Predio deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y Geológico-Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.

*Handwritten initials and marks in blue and yellow ink.*



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2019/2016  
EXP. ADM. L-000364/2015  
Página 17 de 19

- 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 terraplén, 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.
- 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 La Silla, se deberán contar con propuestas que garanticen la estabilidad de los taludes ubicados al margen del Río.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones del Estudio presentado.

**L. En cuanto a Hidrología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 376/2015 de fecha 12-dos de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría,; siendo lo siguiente:**

- A) La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico realizado a través del M.C. Ing. Juan Francisco Palacios Barrera (Cédula 1886287) con fecha de Octubre del 2015, el cual dicta las especificaciones técnicas, así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
1. El manejo de las aguas pluviales se llevará a cabo en forma superficial, induciendo los escurrimientos pluviales generados en el predio en estudio hacia la Av. La Luz, para que posteriormente fluya en forma superficial hacia el norte, hasta el cruce pluvial existente aproximadamente a unos 180 metros.

- B) De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:
- 1.- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales considerando pendientes del 2.00 % sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
  - 2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso

Ay. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

y no en caída libre para evitar erosiones. Es de reiterar que deberá garantizar que el caudal captado deberá tener como disposición final la red pluvial municipal.

- 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) 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.

- E) 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.



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

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

**QUINTO:** La Licencia de Uso de Edificación 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



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

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

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

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

**LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ**  
**DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS/EAM/eats



Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ siendo las \_\_\_\_\_

Noemi Garza Garza del 2016 horas del día 06 del mes de Julio

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Angela Nuñez

FIRMA \_\_\_\_\_  
NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Noemi Garza Garza

FIRMA Noemi Garza G.G.

