

28 de Marzo del 2017  
No. de Oficio: SEDUE 4736/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000142-16

### INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD  
DENOMINADA "INMOBILIARIA MONTEVI", S.A. DE C.V.  
HIDALGO PONIENTE No. 1910,  
ZONA OBISPADO, MONTERREY, N. L.**

Presente.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de Marzo del año 2017-dos mil diecisiete.---  
VISTO.- El expediente administrativo No. L-000142/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 17-dieciséis de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, por el **C. Alejandro Cantu Gamboa**, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada "INMOBILIARIA MONTEVI", S.A. DE C.V., quien acredita su personalidad mediante escrito de fecha 08-ocho de Abril del 2015-dos mil quince ratificado ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 37-treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, registrada dentro del Acta fuera de protocolo bajo el número 94,710-2015-noventa y cuatro mil setecientos diez guion dos mil quince de fecha 10-diez de Abril del 2015-dos mil quince; y la existencia legal de su representación mediante Escritura Pública Número 6,644-2015-dos mil quince; y la existencia legal de su representación mediante Escritura Pública Número 6,644-2015-dos mil seiscientos cuarenta y cuatro, de fecha 2-dos de Febrero de 1995-mil novecientos noventa y seis mil seiscientos cuarenta y cuatro, de fecha 10-diez de Abril del 2015-dos mil quince ratificado ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 63-sesenta y tres, con ejercicio en este Municipio de Monterrey, Nuevo León y Escritura Pública Número 15,358-quince mil trescientos cincuenta y ocho, de fecha 10-diez de Junio del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 63-sesenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, la cual contiene el otorgamiento de poderes a favor del C. Juan Manuel Villarreal Montemayor, entre otros, como apoderado General de la solicitante; quien es propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA CONSTITUCIÓN PTE. No. 1965, COLONIA OBISPADO**, e identificado con el número de expediente catastral **11-257-009**; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 6,699-seis mil seiscientos noventa y nueve, de fecha 10-diez de Abril de 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 63-sesenta y tres, con ejercicio en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA**



**NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA ESTACIONAMIENTO PÚBLICO, OFINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y CONSULTORIOS MÉDICO TRADICIONAL Y ALTERNATIVOS** en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 3,548.06 metros cuadrados, con una construcción existente de 1,407.00 metros cuadrados mismos que son por demoler, para posteriormente construir 41,388.10 metros cuadrados.

### ANTECEDENTES

1. La Dirección de Control de Edificaciones de la Presidencia Municipal de Monterrey, aprobó mediante plano de fecha 09-nueve de Junio de 1995-mil novecientos noventa y cinco, dentro del expediente 693/95, el uso de Institución Bancaria, en los predios ubicados en la Avenida Constitución No. 1965 de la Colonia Obispado e identificados con los números de expedientes catastrales **11-257-011 y 11-257-018**, con una construcción total aprobada de 370.52 metros cuadrados, en una superficie de 1,945.38 metros cuadrados.

2. El solicitante anexa plano de fecha 05-cinco de Enero del 2000-dos mil para una ampliación de construcción, en el predio ubicado en la Calle Hidalgo Pte. No. 1910, de la Colonia Obispado e identificado con el número de expediente catastral **11-257-009**, con una construcción total de 704.65 metros cuadrados, en una superficie de 1,602.68 meros cuadrados.

3. Mediante No. de Oficio 1472/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 18-dieciocho de Mayo del 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo S-045/2015, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, del municipio de Monterrey, aprueba la **Fusión** en 01-una porción del lote 2B con superficie de 613.64 metros cuadrados, Lote 018 con superficie de 1,331.74 metros cuadrados, ambos identificados con el expediente catastral número 11-257-011 y el lote 009 con superficie de 1,602.68 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 11-257-009, para formar un lote con superficie de **3,548.06 metros cuadrados**, ubicado colindante a la Avenida Constitución y Avenida Hidalgo, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Obispado, del Municipio de Monterrey.

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

### CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288



Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 Fracción II y III, 13, 14 Fracción II punto 2.3, y III puntos 3.9, 3.14, y 3.15 artículo 15 Fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 53, 57, 64, 67, 69, 73, 102, 103, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 Fracciones I a X, 162 Fracciones I a XV, 168 y 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 Fracción VII, 4 Fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 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 II, IV, IX, 20, 22, 23, 25, 26 Fracción III, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 49, 50, 52, 53, 54, 58, 91, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 Fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI 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 encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, 3.14.4 ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS Y 3.15.4 CONSULTORIOS MEDICO TRADICIONAL Y ALTERNATIVOS**. Se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: **"ARTICULO 137.** La zonificación secundaria que establezca en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I. Permitted 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...."

III.- Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo en el plan vigente para el giro de **2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados** son los numerados siguientes: **2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1** (Excepto los numerados **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 Tienda de Especialidades** ( 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Flores y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes y Bicycletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Merceterías,



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); 2.3.4 Tienda 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 Cibercafé, 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, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiropáticos y Fisioterápicos y 3.1.14 Sastrierías y Talleres de costura); 3.4.4 Retresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas); 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, y 3.18.10 Centros de educación a distancia.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 41,388.10 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

Área	Por Construir	Por Demoler	Totales	Distribución de áreas
Sótano 02	2,394.44 m2	-----	2,394.44 m2	Estacionamiento techado con capacidad para 67 autos, área de Equipos, elevadores y escaleras.
Sótano 01	2,394.44 m2	-----	2,394.44 m2	Estacionamiento techado con capacidad para 68 autos, elevadores y escaleras.
Planta baja	2,396.5 m2	377.00 m2	2,396.5 m2	Estacionamiento con capacidad para 49 autos, 01 Local Comercial, lobby, elevadores y escaleras.
Estacionamiento 01	2,396.5 m2	-----	2,396.5 m2	Estacionamiento con capacidad para 63 autos, elevadores y escaleras.
Estacionamiento 02	2,396.5 m2	-----	2,396.5 m2	Estacionamiento con capacidad para 51 autos, 01 Local Comercial, elevadores y escaleras.
Estacionamiento 03	2,396.5 m2	1,030.00 m2	2,396.5 m2	Estacionamiento con capacidad para 68 autos, elevadores y escaleras.
Estacionamiento 04	2,396.5 m2	-----	2,396.5 m2	Estacionamiento con capacidad para 68 autos, elevadores y escaleras.
Estacionamiento 05	2,396.5 m2	-----	2,396.5 m2	Estacionamiento con capacidad para 68 autos, elevadores y escaleras.
Estacionamiento 06	2,396.5 m2	-----	2,396.5 m2	Estacionamiento con capacidad para 68 autos, elevadores y escaleras.
Estacionamiento 07	2,396.5 m2	-----	2,396.5 m2	Estacionamiento con capacidad para 68 autos, elevadores y escaleras.
Estacionamiento 08	2,396.5 m2	-----	2,396.5 m2	Estacionamiento con capacidad para 68 autos, elevadores y escaleras.
Estacionamiento 09	2,396.5 m2	-----	2,396.5 m2	Estacionamiento con capacidad para 68 autos, elevadores y escaleras.
Estacionamiento 10	2,396.5 m2	-----	2,396.5 m2	Estacionamiento con capacidad para 70 autos, elevadores y escaleras.
Nivel 11	936.30 m2	-----	936.30 m2	Áreas de lobby, 5 Locales Comerciales, plazuela, elevadores y escaleras.

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 3,548.06 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (2,661.05 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.71 (2,511.94 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10 (35,480.60 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 9.97 (35,385.22 metros cuadrados); tomando en cuenta lo establecido en el Artículo 36 de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica que "Para calcular el CUS no se contabilizarán los estacionamientos subterráneos. Cuando se trate de terrenos con desnivel la aplicación

Nivel 12	1,087.36 m2	-----	1,087.36 m2	Área de Oficinas, elevadores y escaleras.
Nivel 13	1,060.97 m2	-----	1,060.97 m2	Área de Oficinas, baño, elevadores y escaleras. 12 consultorios médicos, área de equipos, baños, elevadores y escaleras.
Nivel 14	1,068.96 m2	-----	1,068.96 m2	Área de Oficinas, baño, elevadores y escaleras. 12 consultorios médicos, área de equipos, baños, elevadores y escaleras.
Nivel 15	1,076.89 m2	-----	1,076.89 m2	Área de Oficinas, baño, elevadores y escaleras. 12 consultorios médicos, área de equipos, baños, elevadores y escaleras.
Nivel 16	1,084.86 m2	-----	1,084.86 m2	Área de Oficinas, baño, elevadores y escaleras. 12 consultorios médicos, área de equipos, baños, elevadores y escaleras.
Nivel 17	1,092.77 m2	-----	1,092.77 m2	Área de Oficinas, baño, elevadores y escaleras. 12 consultorios médicos, área de equipos, baños, elevadores y escaleras.
Nivel 18	1,100.71 m2	-----	1,100.71 m2	Área de Oficinas, baño, elevadores y escaleras. 12 consultorios médicos, área de equipos, baños, elevadores y escaleras.
Nivel 19	996.77 m2	-----	996.77 m2	Área de Oficinas, baño, elevadores y escaleras.
Nivel 20	486.37 m2	-----	486.37 m2	Área de Oficinas, baño, elevadores y escaleras.
Nivel 21	494.32 m2	-----	494.32 m2	Área de Oficinas, baño, elevadores y escaleras.
Nivel 22	502.25 m2	-----	502.25 m2	Área de Oficinas, baño, elevadores y escaleras.
Nivel 23	510.19 m2	-----	510.19 m2	Área de Oficinas, baño, elevadores y escaleras.
Nivel 24	518.13 m2	-----	518.13 m2	Área de Oficinas, baño, elevadores y escaleras.
Nivel 25	377.23 m2	-----	377.23 m2	Área de Oficinas, baño, elevadores y escaleras.
Nivel 26	240.14 m2	-----	240.14 m2	Mezzanine de Oficinas, cuarto de máquinas.
Total	41,388.10 m2	1,407.00 m2	41,388.10 m2	





del CUS se determinara mediante dictamen tecnico que al efecto emita la Secretaria, por tal motivo, la Direccion de Proyectos Tecnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, mediante oficio numero DPTDU 648/17, de fecha 20-veinte de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, indica que es factible exentar del calculo del CUS unicamente las areas de estacionamiento subterraneo equivalente a 6,002.88 metros cuadrados, (de acuerdo al croquis presentado por el ciudadano) por lo tanto, de la construcción total de 41,388.10 metros cuadrados, se descontaron 6,002.88 metros cuadrados que corresponden al estacionamiento subterraneo, resultando los 35,385.22 metros cuadrados citados; **CAV** (Coeficiente de estacionamiento subterraneo) de 0.15 (532.21 metros cuadrados como minimo), y el proyecto presenta 0.15 (544.54 metros cuadrados); y **Area Libre** de 0.25 (887.01 metros cuadrados como minimo), y el proyecto presenta 0.29 (1,036.12 metros cuadrados). Numero de Niveles máximos permitidos: +12-doce Niveles, y el proyecto presenta 26-veintiséis niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta diversas alturas entre ellas 4.65 en Planta Baja Nivel 01, 5.00 en Nivel 10, 11, 12 y 19 y 6.00 metros en nivel 11 en área de Locales Comerciales, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaria"; por lo anterior, la Direccion de Proyectos Tecnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, mediante oficio numero DPTDU 653/17, de fecha 01-uno de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, indica que es factible autorizar una altura de 4.65 metros en Planta Baja Nivel 01, 5.00 metros en Nivel 10, 11, 12 y 19 y 6.00 metros en el nivel 11 en área de Locales Comerciales, de acuerdo al plano del proyecto presentado, considerando que no excede la altura máxima permitida en esa zona.

**VI.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispado, de acuerdo a lo siguiente:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJON POR CADA UNIDAD	CANTIDAD	PROYECTO		CON: SOLUCIONA	OPINION
			CANTIDAD	REQUIERE		
CONSULTORIOS MEDICOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS OFICINAS ADMINISTRATIVAS	1 C/0.5	CONSULTORIOS	72	CONSULTORIOS	144	CAJONES
CONSULTORIOS MEDICOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS OFICINAS ADMINISTRATIVAS	1 C/20	M2	668.57	M2	33	CAJONES
CONSULTORIOS MEDICOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS OFICINAS ADMINISTRATIVAS	1 C/30	M2	5,580.03	M2	186	CAJONES
			<b>Total = 363 CAJONES</b>			
					776	
						SI cumple

Considerando que el proyecto cuenta con un total de 776-setecientos setenta y seis cajones de estacionamiento, y que para el uso de Consultorios Médicos, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Oficinas Administrativas requieren de 363-trecientos sesenta y tres cajones, por lo tanto resultan 413-cuatrocientos trece cajones para el uso de Estacionamiento Público.



VII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 13-trece de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, se observó en el inmueble un local desocupado sin uso. De momento no corresponde ya que no se realizan trabajos de construcción.

VIII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, emitió escrito de fecha 07-siete de Febrero del 2017-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número 117-066, con número de Referencia 116-086, para los giros de Consultorios Médicos, Oficinas, Locales Comerciales y Estacionamiento Público, mediante el cual señala recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana, que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la Avenida Constitución No. 1965 Pte. entre Baudelaire y Degollado, Colonia Obispaño, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 11-257-009, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

IX.- El interesado acompaña oficio número 1420/SPMARN-IA/16 de fecha 24-veinticuatro de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO consistente en el desarrollo de un edificio para estacionamiento y consultorios médicos, en un predio que se ubica en la Avenida Constitución No. 1965, Col. Obispaño, el cual se encuentra entre las avenidas Constitución y Miguel Hidalgo teniendo acceso por ambas vialidades, con superficie total de 3,548.06 metros cuadrados, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y el cual está sujeto a cumplir con los lineamientos y/u obligaciones en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutive aportado en su momento por el interesado.

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 4385/2016 y número de expediente administrativo LTA-000524/2016, de fecha 11-once de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- De acuerdo al apartado de Reforestación, en el punto número 41 del oficio indicado en el punto inmediato anterior, emitido por la Dirección de Ecología, establece lo siguiente: "41. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 11-once árboles de especie encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco medidos 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 388-trescientos ochenta y ocho árboles), y debido a



que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer los 388 árboles enanos al vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por mantenimiento 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". Por lo que el solicitante presenta Factura No. 11407 de fecha 14-catorce de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, por concepto de 388-trecientos ochenta y ocho árboles enano, de las características señaladas, emitida por COINHOMEX, S.A. DE C.V., subsanando de esta manera dicho requerimiento.

XII.- Que por oficio número 139.003.03.161/16 de fecha 19-diecinueve de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del expediente número 16.139.24S.711.5.042/2016, por la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en respuesta al escrito y anexos ingresados en el Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) el 11-once de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, registrado con el número de documento 19DER-00278/1602 en el que solicita el Visto Bueno en materia de impacto ambiental que presentara el C. Apoderado o Representante legal de la sociedad denominada "INMOBILIARIA MONTEVI, S.A. DE C.V.", para el predio con expediente catastral No. 11-257-009, con una superficie de 3,548.06 m<sup>2</sup>, ubicado en la Avenida Constitución Poniente 1965, Colonia Obispado, en el Municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León, 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 (LGEFA), 5 inciso O) Fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 16, 18, 19, 26, y 32 bis y las fracciones I, III y XXXIX de la ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 32 fracción VI, 40 fracción IX inciso c, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 117, 118, 142 y 143 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 120 y 121 de su Reglamento (publicado en el DOF el 21 de febrero del 2005), la promovente requiere presentar ante el Espacio Ciudadano (ECC) de esta Delegación Federal de manera previa, el trámite: SEMARNAT-04-002-A, correspondiente a la recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular; Modalidad A: No incluye Actividad Altamente Riesgosa (Guía Sector Cambio Uso de Suelo o Proyectos Agronegocios), en cumplimiento a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y para remover vegetación nativa el trámite: FF-SEMARNAT-030 correspondiente a la Solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales (Estudio Técnico Justificativo), en cumplimiento a la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, conforme a lo siguiente: "...".

"...En caso de no estar en los supuestos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEFA), 5º 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..."



- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por la empresa "gonzalezloya" Ingeniería Estructural Avanzada, a través del Ingeniero Jose Manuel González Loya, con cédula profesional 1172142, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 03-tres de Octubre del 2016-dos mil dieciséis anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 27-veintisiete de Octubre del 2014-dos mil catorce, realizado por la empresa "SEVISA CONTROL" firmado por el Ingeniero Jesús Segura Arenas, con cédula profesional 8351377, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 06-seis de Enero del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "CONTROLER LABORATORIOS S. DE R.L. DE C.V." firmado por el Ingeniero Sten Flores de la Torre, con cédula profesional 5413322, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio Geológico de fecha Diciembre del 2015-dos mil quince, realizado por el Ing. Manuel Jezzini González con cédula profesional 1465488, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Estabilidad de Taludes, realizado por la empresa denominada "LABORATORIO DE CONCRETO Y SUELOS" a través del Ing. Emilio González Duque con cédula profesional 3838631.
- Estudio Hidrológico, de fecha Diciembre del 2015-dos mil quince, realizado por el Ingeniero Manuel Jezzini González, con cédula profesional 1465488, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Impacto Vial de fecha Diciembre del 2015-dos mil quince, realizado por el Ingeniero Pablo Ernesto Aneyba Lopez con cédula profesional 2014298, quien se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

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

Atento a lo anterior, el interesado presenta escrito con fecha 19-diecinove de Enero del 2017-dos mil dieciséis, recibido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en fecha 19-diecinove de Enero del 2017-dos mil dieciséis, por medio del cual, establece que el predio en cuestión no se encuentra en los supuestos normativos establecidos en el punto inmediato anterior. Por lo cual queda bajo estricta responsabilidad del propietario, que en caso de que existan por cumplir lineamientos y obligaciones en términos de materia ambiental, es dicha dependencia federal la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal.





- Manifiesto de Impacto Ambiental Modalidad General, de fecha Febrero del 2016-dos mil dieciséis, realizado por el Ing. Jose Francisco Reyna Velázquez M.C., con número de matrícula SPMAR/PSA/IAR/099/2015, emitida por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León.

**XIV.-** Acompaña escrito de fecha 31-treinta y uno de Enero del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual el Arq. Alejandro Cantú Gamboa, con cédula profesional 2867726, se manifiesta como Director Responsable de la Obra del proyecto a realizarse en la Av. Constitución No. 1965, Zona Obispado de este Municipio de Monterrey, e identificado con el expediente catastral 11-257-009.

**XV.-** De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos 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 DPT/E/260/JULIO/2016 de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apearse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.

- Mediante oficio número DPTDU/V/215/2016 de fecha 04-cuatro de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Pablo E. Aneyba Lopez, presentados por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

- Mediante oficio No. DPTDU/H 082/2016 de fecha 06-seis de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el Estudio Hidrológico, de fecha Diciembre del 2015-dos mil quince, realizado por el Ingeniero Manuel Jezzini Gonzalez, con cédula profesional 1465488, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo, condicionado a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.



- Mediante oficio número DPTDU/G081/2016 de fecha 27-veintisiete de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Estudio Geológico de fecha Diciembre del 2015-dos mil quince, realizado por el Ing. Manuel Jezzini González con cedula profesional 1465488, Estudio de Estabilidad de Taludes, realizado por la empresa denominada "LABORATORIO DE CONCRETO Y SUELOS" a través del Ing. Emilio González Duque con cedula profesional 3838631 y Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 27-veintisiete de Octubre del 2014-dos mil catorce, realizado por la empresa "SEVISA CONTROL" firmado por el Ingeniero Jesus Segura Arenas, con cedula profesional 8351377 y Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 06-seis de Enero del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "CONTROLER LABORATORIOS S. DE R.L. DE C.V." firmado por el Ingeniero Sten Flores de la Torre, con cedula profesional 5413322; otorgando el visto bueno a dichos estudios, condicionándolo al cumplimiento de las observaciones, obligaciones y lineamientos considerados en el cuerpo del citado dictamen, con el fin de garantizar la operacionabilidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los estudios presentados.

**XVI.-** En fecha 15-quince de Abril del 2015-dos mil quince, se emite alineamiento vial, por parte de esta Secretaria de Desarrollo Urbano, respecto de los predios ubicados en la Avenida Constitución y Calle Hidalgo de este Municipio, identificados con los números de expedientes catastrales 11-257-009, 11-257-018 y 11-257-011, en los cuales se señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, sin embargo deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras del predio.

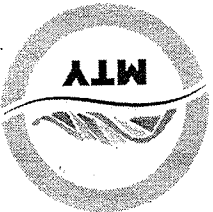
**XVII.-** El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7, 8, 9 y 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, anexan lo siguiente:

1. Secuencia de Demolición de fecha 10-diez de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, signado por el Director Responsable de la Obra, Arq. Alejandro Cantú Gamboa, con cedula profesional 2867726, en relación al inmueble que nos ocupa.

2. Escrito de fecha 10-diez de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, signado por el Director Responsable de la Obra, Arq. Alejandro Cantú Gamboa, con cedula profesional 2867726, mediante el cual manifiesta su responsabilidad sobre la ejecución de la demolición total de la Construcción existente en el inmueble que nos ocupa.

3. La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, emitió escrito de fecha 07-siete de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Reporte número 116-086d, para la **Demolición Total**, mediante el cual señala recomendaciones, que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la Avenida Constitución No. 1965 Pte. entre Baudelaire y Degollado, Colonia Obispado, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 11-257-009.

4. Póliza número 00001274557, emitida por ZURICH COMPAÑIA DE SEGUROS, S.A., misma que tiene una vigencia desde el día 23-veintitres de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, hasta el día 23-veintitres de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete.



**XVIII.-** Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra, el interesado acompañará escrito de fecha 31-treinta y uno de Enero del 2017-dos mil diecisiete, en el cual describe los siguientes: "...informo que me comprometo a contar con el Seguro de Responsabilidad Civil y entregarla al momento que recibamos la licencia de construcción mencionada..."

**XIX.-** El interesado acompañará escrito con número de oficio DOCINL-031/16 de fecha 22-veintidós de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Delegación del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León), dirigido a esta Secretaría en relación al inmueble que nos ocupa, mediante el cual informa lo siguiente: "Informe a usted que el INMUEBLE que se presenta NO forma parte de los catálogos INAH-CONARTE, ni cuenta con elementos arquitectónicos a conservar. Por lo que no tenemos inconveniente en cuanto a los trabajos solicitados que son: DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA..."

Que de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

### 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 MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA ESTACIONAMIENTO PÚBLICO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y CONSULTORIOS MÉDICO TRADICIONAL Y ALTERNATIVOS, en el predio identificado con el número de expediente catastral 11-257-009, ubicado en la AVENIDA CONSTITUCIÓN PTE. No. 1965, COLONIA OBISPADO de esta Ciudad, el cual cuenta con una superficie de 3,548.06 metros cuadrados, con una construcción existente de 1,407.00 metros cuadrados mismos que son por demoler, para posteriormente construir 41,388.10 metros cuadrados.

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

- a) Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arq. Alejandro Cantú Gamboa, con cédula profesional 2867726, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 10-diez de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, además de considerar lo siguiente:

a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.



- b. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acondicionamientos, tapiales, 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.
- c. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- d. Deberá respetar las recomendaciones señaladas por La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, emitidas mediante escrito de fecha 07-siete de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Reporte número 116-086d, para la Demolición Total.

b) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias de demolición en general incluida la demolición de bardas, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, toda vez que se trata de LA DEMOLICION DE 1,407.00 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición) que se autorizan.

c) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 9 al 9 de 9), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

d) 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.

e) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ...Fracción III.- Mayor de 1000 metros cuadrados de construcción-03-Tres años." Por lo anterior, al tratarse de una construcción (Obra Nueva) de 41,388.10 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.



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

a) 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.

b) 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. c) 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.

d) 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.

e) 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.

f) 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 IV 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.

g) 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.



- h) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- i) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- j) 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.
- k) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- l) 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.
- m) 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.
- n) No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos de personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

- 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 fe, 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 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.

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.



- Deberá de respetar el uso de edificación para los giros de ESTACIONAMIENTO PÚBLICO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y CONSULTORIOS MEDICO TRADICIONAL Y ALTERNATIVOS, en el predio en cuestión.
- Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función 363-treientos sesenta y tres cajones de estacionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas discapacitadas, exclusivamente para el uso de OFICINAS ADMINISTRATIVAS, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y CONSULTORIOS MEDICO TRADICIONAL Y ALTERNATIVOS, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

- 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.
- Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- 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.
- Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- 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.
- Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- 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.

- Deberá cumplir con las recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana emitidas por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante escrito de fecha 07-siete de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Reporte número 117-066, con número de Referencia 116-086, para los giros de Consultorios Médicos, Oficinas, Locales Comerciales y Estacionamiento Público, en el inmueble ubicado en la Avenida Constitución No. 1965 Pte. entre Baudelaire y Degollado, Colonia Obispado, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 11-257-009, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado.





que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

1) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/260/JULIO/2016 de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos 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 contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.



k) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/215/2016 de fecha 04-cuatro de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.

a) Para la Av. Constitución deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.  
b) Para la Av. Miguel Hidalgo deberá respetar 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 resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos del suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

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. 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.

6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionamiento de 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.

7. Los accesos vehiculares al estacionamiento, tanto el de Av. Constitución como el de Av. Miguel Hidalgo deberán 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.
8. 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 los accesos.
9. El Proyecto resuelve su requerimiento de cajones de estacionamiento mediante una disposición sobre rampas. De acuerdo al artículo 58 del reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, se deberá respetar una pendiente máxima del 6% en toda la longitud de las rampas.
- ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.
10. 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.
11. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
12. Dado que el estacionamiento cuenta en su interior con pasillos de circulación de doble sentido de circulación en cada uno de sus niveles, se deberá de contemplar la instalación de espejos convexos en cada una de las esquinas de cada uno de estos niveles. Aunado a esto, se deberá contar con personal de planta que brinde apoyo a los usuarios para las maniobras al interior del estacionamiento. Además, se deberá contar con una adecuada iluminación en todos sus niveles de estacionamiento.
13. El Proyecto propone la instalación de barreras para el control de accesos. El propietario queda obligado contar con un sistema rápido y funcional para la entrada y salida de vehículos, considerando que de acuerdo a los Artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, no se deberán generar filas vehiculares que obstruyan la vía pública. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar el retiro o reubicación de las barreras en caso de que éstas sean causa de problemas de circulación vehicular y/o peatonal, y el propietario quedará obligado a cumplir con esta orden.
- 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.

14. 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.

15. Con respecto a los vehículos de carga y de recolección de desechos, queda prohibido realizar maniobras de carga y descarga obstaculizando la circulación de vehículos y peatones de Acuerdo al Artículo 9 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.

Por lo anterior, deberán programar los horarios de los suministros de manera que estos se realicen sin obstaculizar predios ajenos y la vía pública.

16. El Desarrollador queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.

17. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

18. 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.

19. Queda obligado a presentar la propuesta de adecuaciones viales, señalamiento vial y adecuaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona,

20. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones viales, para el correcto funcionamiento vial de la zona. Pública y Vialidad determinará en su caso el señalamiento vial necesario, las adecuaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.



l) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 4385/2016 y número de expediente administrativo LTA-000524/2016, de fecha 11-Once de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

**Durante la etapa de construcción.-**

1. El horario de las actividades 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.
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 17:00 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. En caso de que los residuos de demolición sobrepasen los 80 m<sup>3</sup> deberán ingresar un Plan de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y presentar copia ante esta dependencia (NOM-161-SEMARNAT-2011).
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria 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.
7. 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.
8. 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.
9. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
10. 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.
11. 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.
12. 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.

13. 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.mty.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer

medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental

en la calidad del aire.

14. Deberá de colocarse mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los

polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la

instalación de anuncios sobre estas estructuras.

15. 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

16. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutivo

del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Corporativo

Monyor" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de

Nuevo León (Oficio Núm. 1420/SPMARN-IA/16).

17. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio

del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Corporativo Monyor".

18. Deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un programa de

compensación de impactos ambientales, el cual deberá desarrollarse en coordinación con la

Secretaría y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.

19. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

20. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la

propiedad.

#### Aspecto Ambiental

#### Ruido y/o Vibraciones

21. 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.

22. Las actividades, los equipos o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán

colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán

estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de

ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 07:00

a 20:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

23. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.,



deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

24. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, música en vivo, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

25. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

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

27. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

28. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

29. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

30. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

**Emisiones al Aire**

31. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

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

33. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

34. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

35. 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**

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

37. Los residuos que se generen deberán almacenarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

38. 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.

39. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

40. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**



41. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 11-once árboles de especie encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco medidos 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 388-trescientos ochenta y ocho árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer los 388 árboles encinos al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por mantenimiento 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**

42. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

M) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G081/2016 de fecha 27-veintisiete de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información, documentos y estudios presentados por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

**DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.**

• El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural y de los Laboratorios que realizaron los Estudios para verificar las profundidades de excavación, los diseños, propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.

• En todo momento deberá evitarse construir o cimentar sobre material de relleno o escombros con condiciones inestables o de baja resistencia así como evitar sobrecargas en el terreno o exceder las recomendaciones del diseño estructural de la construcción.

• Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.



- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
- Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.
- Al momento en que se realicen las excavaciones para la construcción de las cimentaciones, deberá limpiarse y retirarse del fondo de las excavaciones todo el material suelto de las excavaciones que alojarán la cimentación antes del colado de la plantilla de concreto sobre de  $F_c = 100 \text{ Kg/cm}^2$ , de 15.0cm de espesor, para recibir el concreto de las zapatas con un mínimo recubrimiento del acero de 0.075m. (7.5cm) de acuerdo al ACI.318, deberá emplearse de tal manera el mismo criterio del recubrimiento del acero de refuerzo para los traves de liga o vigas perimetrales de la sección.
- Cuando el colado de concreto se hace con el método Tremie, el revenimiento es generalmente de 18cm. El proporcionamiento del concreto lo deberá efectuar personal capacitado.
- Se recomienda que el proceso de construcción de las perforaciones para las pilas sea lo más continuo posible, esto para evitar que las perforaciones queden abiertas durante largo tiempo, debiendo protegerlas en ese caso para el posterior habilitado del acero de refuerzo.
- Si las pilas o pilotes se excavan con lodo bentonítico, se deberá determinar la calidad del fluido (densidad, viscosidad, etc.) y controlarla constantemente para asegurarse de su correcto comportamiento.
- Todos los elementos de concreto que se construyan para el proyecto, se recomienda que se curen con un aditivo y no con riegos de agua.
- Para el relleno de las excavaciones realizadas donde se alojara la cimentación se deberá utilizar un material de banco previo al análisis de laboratorio, así mismo si el material producto de corte no presenta un volumen considerable de gravas y boleos mayores de 3" y/o arcilla de coloración oscura, esto podrá ser utilizado como relleno ( conforme a las especificaciones de la S.C.T.), compactándolo con bailarina o pison de mano en capas de no más de 20cm. de espesor, a un 90% mínimo de su Peso Volumétrico Seco Máximo en caso de utilizarse herramienta manual el espesor no deberá sobrepasar los 10 cm.
- Para desplantar la cimentación sobre el concreto sano de la pila se deberá dejar en la parte superior una longitud extra de concreto, equivalente al 90% del diámetro de la misma, este concreto que acarrea impurezas durante el proceso de colado, podrá ser removido con equipo neumático hasta 20cm. Arriba de la cota de desplante de la cimentación, estos últimos 20cm. se deberán quitar en forma manual procurando que la herramienta de ataque no produzca fisuras en el concreto que recibirá la cimentación.



- 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.

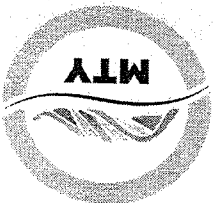
- La supervisión geotécnica deberá vigilar las excavaciones, particularmente en las partes adyacentes a construcciones existentes y vialidades, para evitar alterar su estabilidad y afectar negativamente las estructuras, derivados de la falta de presión y confinamiento al remover material e inestabilidad de talud por pendientes pronunciadas y sobrecargas en la corona.
- 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.
- 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.
- Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de Mecánica de Suelos.

N) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 082/2016 de fecha 06-seis de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al Estudio Hidrológico presentado por el solicitante, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:

Deberá seguir los lineamientos marcados por la secretaria de Desarrollo Urbano en base al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

1.- El proyecto contempla azoteas con pendiente del 2% por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", 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 desalfo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
- 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 retenedores 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.

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.

Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción, sin perjuicio de las sanciones que determine la Ley y de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran, esto conforme al artículo 12 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

Además, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

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.



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.

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

De acuerdo al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, en el artículo 67, fracción IV, se refiere a los lineamientos de seguridad en las construcciones, en sótanos para estacionamiento, se deberá tener sistemas de extinción de incendio, además de un cargamo pluvial o una salida para posibles inundaciones.

**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 distinta al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior 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 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 el artículo 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 apercebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I.



Cuando se descubre que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

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

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

EL C. NOTIFICADOR \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA \_\_\_\_\_  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
NO. DE CAFFETE \_\_\_\_\_

