





SECRETARÍA DE

**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

No. de Oficio: SEDUE 5871/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000072-17

## INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA  
INSTITUCIÓN DENOMINADA "BANCO ACTINVER",  
S. A. I. B. M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER  
MODESTO ARREOLA No. 1415 PTE.,  
ZONA CENTRO, MONTERREY, N. L.**

Presente.-

a 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 21-veintún días del mes de Julio del año 2017-dos mil diecisiete,-----

**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000072/2017, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 24-veinticuatro de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, por la **C. Rina Arely Ramos Vázquez**, en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada "**BANCO ACTINVER**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, quien acredita su personalidad mediante Poder Especial para Actos de Administración, de fecha 13-trece de Octubre del 2016-dos mil dieciséis ratificado ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, registrada dentro del Acta fuera de protocolo bajo el número 53,871/2016-cincuenta y tres mil ochocientos setenta y cuatro diagonal dos mil dieciséis de fecha 7-siete de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis; y la existencia legal de su representada mediante Instrumento Público Número 39,122-treinta y nueve mil cinco veintidós, de fecha 7-siete de Junio de 2013- dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Jose Luis Villavicencio Castañeda, Titular de la Notaría número 218-doscientos dieciocho del Distrito Federal; quien es propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA BOULEVARD CONSTITUCIÓN No. 3000**, de esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 19-002-022; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 11,771-once mil setecientos setenta y uno, de fecha 28-veintiocho de Mayo del 2015- dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Suplente de la Notaría número 75-setenta y cinco, de la que es Titular el Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; por la cual solicita la autorización para la **MODIFICACIÓN AL PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO** (consistente en la disminución de 49,890.96 metros cuadrados a 48,739.88 metros cuadrados y la redistribución de áreas) y las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS, PARA PROFESIONISTAS, CORPORATIVAS, NOTARIA PUBLICA Y PLAZA COMERCIAL PREVIAMENTE AUTORIZADA** en el inmueble antes citado; el cual cuenta con una superficie de 5,187.97 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 49,890.96 metros cuadrados los cuales son modificados a 48,739.88 metros cuadrados, una área por regularizar de 75.75 metros cuadrados y una área por construir de 2,607.15 metros cuadrados, generando con ello un total de construcción de 51,422.78 metros cuadrados.

## ANTECEDENTES

1. Mediante oficio número 1042/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 18-dieciocho de Noviembre del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo S-130/2014, La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Fusión en 01-una porción del Predio marcado con el número 22, identificado bajo el expediente catastral número 19-002-022, con

1/19

003295

**ORIGINAL SEDUE MONTERREY**



una superficie de 2,730.14 m<sup>2</sup> y el predio marcado con el número 23, identificado bajo el expediente catastral número 19-002-023 con una superficie de 2,457.83 m<sup>2</sup>, para formar un solo lote con superficie de 5,187.97 m<sup>2</sup> colindante al Boulevard Gustavo Díaz Ordaz y Boulevard Antonio L. Rodríguez, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, del Municipio de Monterrey.

2. Mediante oficio No. SEDUE 5230/2015, de fecha 20-veinte de Agosto del 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo L-084/2015, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó las Licencias de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Oficinas Administrativas, para Profesionistas, Cooperativas, Notaría Pública y Plaza Comercial, para el inmueble ubicado en Av. Boulevard Constitución s/n, en esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral 19-002-022, el cual cuenta con una superficie total de 5,187.97 metros cuadrados, con una construcción total de 49,890.96 metros cuadrados.

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

### 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, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción II punto 2.3 y fracción III punto 3.9, 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 100, 102, 103, 139, 156, 158, 159, 160, 167 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción II y IX, 20, 22, 23, 26 fracción III, 30, 33, 36, 37, 40, 41, 49, 52, 53, 54, 55, 58, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones del 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 XI, 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.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio No. SEDUE 5230/2015, de fecha 20-veinte de Agosto del 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo L-084/2015, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización para Licencias de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Oficinas Administrativas, para Profesionistas, Cooperativas, Notaría Pública y Plaza Comercial, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO**, en una zona que es clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", resultando viable la presente solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados, de acuerdo a la superficie total del inmueble de 5,187.97 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (3,890.9775 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.7473 (3,877.16 metros



cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10 (51,879.70 metros cuadrados), y el proyecto presenta 7,7860 (40,393.43 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", por lo tanto, de la construcción total de 51,422.78 metros cuadrados, se descontaron 11,029.35 metros cuadrados que corresponden al estacionamiento subterráneo, resultando los 40,393.43 metros cuadrados citados; Área Libre de 0.25 (1,296.9925 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.2527 (1,310.81 metros cuadrados); CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (778.1955 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.1519 (787.83 metros cuadrados). Número de niveles máximos: +12 niveles, y el proyecto cuenta con 20 niveles, a una altura de 3.06 metros en los 3 sótanos de estacionamiento, 3.815 metros en planta baja y nivel 2 al 4, 4.00 metros en nivel 5 al 19, 4.727 metros en nivel 20, 4.16 metros en nivel 21 y 3.06 metros en los niveles 1 al 8 de estacionamiento; cabe hacer mención que, de acuerdo a lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, esta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; sin embargo, cabe aclarar que el nivel 20 (4.727 metros) ya cuenta con la autorización dentro del expediente administrativo L-084/2015, en cuanto al nivel 21, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 720/17, de fecha 19-diecinove de Julio del 2017-dos mil diecisiete, indica que es factible autorizar una altura de 4.16 metros, de acuerdo al plano del proyecto presentado, considerando que no excede la altura máxima permitida en esa zona.

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

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE		
PLAZA COMERCIAL	1 C/25	M2	908.78 M2	36 CAJONES	909	Si cumple
OFICINAS ADMINISTRATIVAS, PARA PROFESIONISTAS, CORPORATIVAS, NOTARIAS PUBLICAS	1 C/30	M2	15,548.14 M2	518 CAJONES		
REQUIERE	Total =554 CAJONES					

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 51,422.78 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	M2 Autorizados	M2 Construcción Existente	M2 Por Regularizar	M2 Por Construir	M2 totales	Distribución de áreas
Estacionamiento -3	3,777.02	3,531.89	-----	-----	3,531.89	Estacionamiento techado con capacidad para 78-setenta y ocho cajones, escalera, elevadores, áreas de triques, cisternas y bombas.
Estacionamiento -2	3,777.02	3,620.30	-----	-----	3,620.30	Estacionamiento techado con capacidad para 96-noventa y seis cajones, escalera, elevadores y áreas de triques.
Estacionamiento -1	3,871.32	3,871.32	5.84	-----	3,877.16	Estacionamiento techado con capacidad para 88-ochenta y ocho cajones, escalera, elevadores,



						áreas de triques, área para subestación, comedor de empleados, recepción (administración), baño, oficina de administración, comedor, baños de hombres y baños de mujeres, comedor de empleados con baños.
Planta Baja	2,773.16	2,747.08	24.79	-----	2,771.07	Estacionamiento techado con capacidad para 62- sesenta y dos cajones, escalera, elevadores, cuarto de basura y áreas de triques. Plaza Comercial: lobby en doble altura, baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras y 02-dos locales comerciales.
Nivel 2	3,113.63	3,071.65	20.33	-----	3,091.98	Estacionamiento techado con capacidad para 75- setenta y cinco cajones, escalera, elevadores y áreas de triques. Plaza comercial: baños para hombres y baño para mujeres, elevadores escaleras y 02-dos locales comerciales.
Nivel 3	2,979.53	2,949.54	24.79	-----	2,974.33	Estacionamiento techado con capacidad para 75- setenta y cinco cajones, escalera, elevadores y áreas de triques. Plaza comercial: baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 02- dos locales comerciales. 02-dos Oficinas Administrativas
Nivel 4	3,673.37	3,629.80	-----	-----	3,629.80	Estacionamiento techado con capacidad para 75- setenta y cinco cajones, escalera, elevadores y área de triques. Plaza comercial: baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, 02-dos locales comerciales. 02-dos Oficinas Administrativas.
Nivel 5	3,673.37	3,629.50	-----	-----	3,629.50	Estacionamiento techado con capacidad para 75- setenta y cinco cajones, escalera, elevadores y área de triques. Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 01-un Business Center y 08-ocho Oficinas Administrativas.
Nivel 6	3,673.37	3,629.50	-----	-----	3,629.50	Estacionamiento techado con capacidad para 75- setenta y cinco cajones, escalera, elevadores y área de triques. Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo y 12-doce Oficinas Administrativas.
Nivel 7	3,673.37	3,629.50	-----	-----	3,629.50	Estacionamiento techado con capacidad para 75- setenta y cinco cajones, escalera, elevadores y área de triques. Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo y 12-doce Oficinas

8.49



						Administrativas.
Nivel 8	1,242.15	1,203.87	-----	2,425.63	3,629.50	Estacionamiento techado con capacidad para 61-seenta y un cajones, escalera, elevadores y área de triques. Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo y 12-doce Oficinas Administrativas.
Nivel 9	1,242.15	1,202.33	-----	28.35	1,230.68	Estacionamiento sin techar con capacidad para 74-setenta y cuatro cajones, escalera, elevadores y vestíbulo del elevador. Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo y 12-doce Oficinas Administrativas.
Nivel 10	1,242.15	1,202.36	-----	-----	1,202.36	Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 12-doce Oficinas Administrativas.
Nivel 11	1,242.15	1,202.36	-----	-----	1,202.36	Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 09-nueve oficinas Administrativas.
Nivel 12	1,242.15	1,202.36	-----	-----	1,202.36	Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 11-once oficinas Administrativas.
Nivel 14	1,242.15	1,202.36	-----	-----	1,202.36	Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 10-diez oficinas Administrativas.
Nivel 15	1,242.15	1,202.36	-----	-----	1,202.36	Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 10-diez oficinas Administrativas.
Nivel 16	1,242.15	1,202.36	-----	-----	1,202.36	Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 02-dos oficinas Administrativas.
Nivel 17	1,242.15	1,202.36	-----	-----	1,202.36	Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 12-doce Oficinas Administrativas.
Nivel 18	1,242.15	1,202.36	-----	-----	1,202.36	Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 10-diez Oficinas Administrativas.
Nivel 19	1,242.15	1,202.36	-----	-----	1,202.36	Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 10-diez Oficinas Administrativas.
Nivel 20	1,242.15	1,202.36	-----	-----	1,202.36	Baños para hombres y baños para mujeres, elevadores, escaleras, pasillo, 08-ocho Oficinas Administrativas.
Nivel 21	-----	-----	-----	153.17	153.17	Elevadores, escaleras, área de triques y área de azotea.
<b>Total</b>	<b>49,890.96</b>	<b>48,739.88</b>	<b>75.75</b>	<b>2,607.15</b>	<b>51,422.78</b>	

0000006



V.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 03-tres de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, se observó que al momento de la visita, el inmueble se encuentra sin uso, en proceso de construcción. Hasta la etapa en la que se encuentra el edificio en construcción coincide con los planos entregados para inspección. Si cuenta con cajones de estacionamiento, los indicados en planos de proyecto.

VI.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAP-I/R-019/2017 de fecha 16-dieciséis de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, emite recomendaciones e implementa medidas de prevención de Riesgo y de Seguridad en materia de Protección civil para el proyecto de construcción a ubicarse en Boulevard Constitución No. 3000 en Monterrey, N. L.; el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

VIII.- Mediante oficio 1793/SPMARN-IA/16, de fecha 21-veintiuno de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, por medio del cual se otorga prórroga por 1-año, contado a partir del día siguiente de la notificación del referido instrumento para llevar a cabo las actividades de construcción a que se refiere el proyecto mencionado.

IX.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 1996/2017 y número de expediente administrativo LTA-000086/2017, fecha 30-treinta de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, 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.

X.- 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 del 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 (4c), acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por la empresa "BCB ESTRUCTURAS", a través del Ingeniero Bernardo Castro Brocker, con cédula profesional 4308366, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 02-dos de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis anexo al mismo.
- Dictamen Estructural, realizado por la empresa "GRUPO-HA" DISEÑO ESTRUCTURAL, a través del Ingeniero Hugo Patricio Arellano Pérez, con cédula profesional 663681, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 22-veintidós de Febrero del 2017-dos mil diecisiete anexo al mismo.



- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 10-diez de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "GEOTECNIA E INGENIERÍA DE MONTERREY, S.A. DE C.V." firmado por el Ingeniero Jose Ignacio Rincón Lopez, con cédula profesional 345343, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Ingeniero-Geológico de fecha 01-uno de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "GEOTECNIA E INGENIERÍA DE MONTERREY, S.A. DE C.V." firmado por el Ingeniero Jose Ignacio Rincón Lopez, con cédula profesional 345343, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Retención de Taludes de fecha Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa "BAUEN ALTA INGENIERIA ESTRUCTURAL Y DE DISEÑO S.A. DE C.V." a través del Ingeniero Francisco Madia de la Garza con cédula profesional 1203102, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Revisión Geotécnica, realizado por la empresa denominada "tgc geotecnia, s. a. de c. v." de fecha Diciembre del 2016-dos mil dieciséis a través de la Ing. Elvira León P.
- Actualización del Estudio Geohidrológico, realizado por la empresa "CONSULTORÍA AQUA", a través del Ing. Raúl Conde Rivera, con cédula profesional 1117527 el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Análisis Hidráulico, de fecha 26-veintiséis de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, realizado la Facultad de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Nuevo León, a través del Ingeniero David Clemente Lopez Pérez, con cédula profesional 7589203, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Análisis Hidráulico, de fecha 07-siete de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, realizado la Facultad de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Nuevo León, a través del Ingeniero David Clemente Lopez Pérez, con cédula profesional 7589203, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Impacto Vial de fecha Febrero del 2017-dos mil diecisiete, realizado por el Ingeniero Ricardo F. Martínez Flores, con cédula Profesional 2710595, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.

XI.- La interesada acompaña escrito mediante el cual la Arg. Imelda Patricia Chapa Garza, con cédula profesional 1592401, se manifiesta como Director Responsable de la Obra y Asesor en Diseño Urbano y Arquitectónico del proyecto a realizarse en Boulevard Constitución No. 3000 de este Municipio de Monterrey, e identificado con el expediente catastral 19-002-022.

XII.- 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/082/MARZO/2017 de fecha 28-veintiocho de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, 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/198/2017 de fecha 16-dieciséis de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Ricardo Fabián Martínez Flores, 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 039/17 de fecha 04-cuatro de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el Estudio Geohidrológico, realizado por la empresa "CONSULTORÍA AQUA", a través del Ing. Raúl Conde Rivera, con cédula profesional 1117527 y Análisis Hidráulico de fecha Febrero del 2017-dos mil diecisiete, realizado la Facultad de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Nuevo León.

7/19





Nuevo León, a través del Ingeniero David Clemente Lopez Pérez, con cédula profesional 7589203, condicionado a garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.

XIII.- En fecha 29-veintinueve de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, para el predio identificado catastralmente con el número 19-002-022, el cual indica lo siguiente: para la Avenida Boulevard Antonio L. Rodríguez y para la Avenida Boulevard Díaz Ordaz deberá respetar una banqueta de 2.00 metros de ancho como mínimo. En los estudios de vialidad SI se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XIV.- 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 interesado acompaña Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil No. TSA546510001, emitida por AXXA Seguros, S.A. de C., de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, con vigencia del 1-uno de Junio del 2017-dos mil diecisiete al 1-uno de Octubre del 2017-dos mil diecisiete.

XV.- La interesada acompaña Dictamen Estructural (Revisión Estructural), elaborado por la empresa "GRUPO-HA" DISEÑO ESTRUCTURAL, a través del Ingeniero Hugo Patricio Arellano Pérez, con cédula profesional 663681, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 22-veintidós de Febrero del 2017-dos mil diecisiete anexo al mismo, mediante el cual señala que, después de haber realizado la revisión detallada de la memoria de cálculo Estructural y los Planos que fueron proporcionados del edificio, se concluye que el edificio es estable, seguro y los Análisis y Diseños realizados cumplen y se encuentran dentro de la normatividad y con los factores de seguridad; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 25, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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 AUTORIZA la MODIFICACIÓN AL PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO (consistente en la disminución de 49,890.96 metros cuadrados a 48,739.88 metros cuadrados y la redistribución de áreas) y las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS, PARA PROFESIONISTAS, CORPORATIVAS, NOTARIA PUBLICA Y PLAZA COMERCIAL PREVIAMENTE AUTORIZADA, en el predio identificado con el número de expediente catastral 19-002-022, ubicado en la AVENIDA BOULEVARD CONSTITUCIÓN No. 3000, de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 5,187.97 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 49,890.96 metros cuadrados, los cuales son modificados a 48,739.88 metros cuadrados, una área por regularizar de 75.75 metros cuadrados y una área por construir de 2,607.15 metros cuadrados, generando con ello un total de construcción de 51,422.78 metros cuadrados.



**SEGUNDO.-** Continúan vigentes todas y cada una de las obligaciones y lineamientos indicados en la autorización emitida por esta Secretaría, mediante oficio No. SEDUE 5230/2015, de fecha 20-veinte de Agosto del 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo L-084/2015; la cual quedó debidamente descrita en el apartado de antecedentes de esta resolución, en todo aquello que no se contraponga a la presente resolución.

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

- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 5 al 5 de 5), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C) 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 (Ampliación) de 2,607.15 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
- 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

9/19



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, 4<sup>a</sup>, 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 irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- i) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- 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 irrestrictamente al proyecto aprobado, 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 generados a domésticos generados por el personal.
- n) 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 del 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 trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

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

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.
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para los giros de **OFICINAS ADMINISTRATIVAS, PARA PROFESIONISTAS, CORPORATIVAS, NOTARIA PUBLICA Y PLAZA COMERCIAL**, en el predio en cuestión.
4. 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 los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

8.9.19



5. 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.
  6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
  7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
  8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
  10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
  11. 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.
- G)** En cuanto a Protección Civil, deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPCE-SAP-I/R-019/2017 de fecha 16-dieciséis de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- H)** Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/082/MARZO/2017 de fecha 28-veintiocho de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorías 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 del 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 apege a lo presentado para su autorización.

11/19

0000007



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.
7. Se responsabiliza al Director Responsable de Obra que la ampliación del nivel por ampliar no dañe elementos estructurales existentes y asegurar que la losa del nivel 7 no sufra daños por sobrecarga que transmiten los puntales de cimbra al momento del vaciado de concreto del nivel por ampliar.

**I) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/198/2017 de fecha 16-dieciséis de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

1. El proyecto presenta un antecedente autorizado de la Licencia L-084/2015 donde se autorizó la Licencia Municipal de Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para Oficinas Administrativas para Profesionistas Cooperativas, Notaría Pública y Plaza Comercial.

El nuevo proyecto de ampliación respeta las áreas viales autorizadas en la mencionada licencia (accesos, pasillos de circulación, rampas vehiculares, disposición de cajones) limitándose a eliminar algunos cajones en cada nivel de estacionamiento que no modifican ni alteran la funcionalidad del mismo. Por lo anterior, y con base en las obligaciones marcadas en la Licencia L-084/2015, se le condiciona a cumplir con lo siguiente.

2. 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 secretaria.
  - a) Para la Av. Blvd. Antonio L. Rodríguez deberá respetar una banqueta de 2.00 metros de ancho como mínimo.
  - b) Para la Av. Blvd. Díaz Ordaz deberá respetar una banqueta de 2.00 metros de ancho como mínimo.
  - c) En el enlace que une a estas dos vialidades deberá respetar una banqueta de 2.00 metros de ancho como mínimo.

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

3. El proyecto deberá cumplir con su requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
4. El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se indica que las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Se podrán aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50x4.50 metros como mínimo. Así mismo, se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey, vigente.
5. Los cajones de estacionamiento destinados al uso de oficinas y para la notaría pública deberán ser asignados y señalizados de manera clara, indicando a que oficina pertenecen para evitar que usuarios de los locales comerciales o de otras oficinas, hagan uso de ellos.



6. 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.
7. El diseño de accesos deberá tomar en cuenta las recomendaciones hechas en el Estudio de Impacto Vial (Licencia L-004/15), el cual señala que se deberá habilitar un carril de desaceleración y almacenaje para no interferir sobre la movilidad vehicular de la Av. Antonio L. Rodríguez. Por lo anterior, el Desarrollador queda condicionado a llevar a cabo la construcción de esta rampa de entrada al interior de su predio con una longitud mínima de 40 metros y una pendiente no mayor al 3.5 % tal y como lo indica el proyecto presentado a revisión.
8. Se condiciona al cumplimiento de la siguiente obligación señalada en el instructivo y acuerdo de la Licencia L-004/15.- De acuerdo a las recomendaciones emitidas en el estudio de Impacto vial, y dado que el predio no cuenta con una distancia mínima de aceleración de 160 metros para alcanzar los 80 km/h, necesarios para poder incorporarse al Blvd. Antonio L. Rodríguez, el diseño deberá considerar que la salida vehicular hacia la Av. Antonio L. Rodríguez deberá ser únicamente para integrarse a la vuelta derecha hacia el Blvd. Díaz Ordaz. El Desarrollador deberá coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad a fin de instalar los dispositivos para el control de tránsito necesarios para evitar que los vehículos que salgan hacia el carril principal del Blvd. Constitución.
9. Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
10. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los estacionamientos ubicados en los sótanos. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
11. Se deberá señalizar de manera clara el sentido de circulación en el acceso al Desarrollo y en las rampas vehiculares con pintura en la superficie de rodamiento.
12. 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, deber tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
13. El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos ya que el diseño presentado no cuenta con las características necesarias para ello de acuerdo a los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior de 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. Deberá proporcionar una adecuada iluminación al estacionamiento. Será responsabilidad de los propietarios del Desarrollo el cuidar que esta obligación sea cumplida.

*S. Q. M.*

13/19

C000010



15. Respecto a la etapa de construcción, el o los responsables de la obra deberán tramitar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad pública y Vialidad para el tránsito de vehículos pesados, tanto para maquinaria como para camiones de carga.
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 Desarrollador queda obligado a realizar la construcción de la banquetta en su colindancia con un ancho mínimo de 2.00 metros.
18. 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.
19. El Proyecto deberá tener el señalamiento vial (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo, cuando así lo requiera.
20. Es muy importante que el propietario o propietarios del Desarrollo, queden obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

**J) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 1996/2017 y número de expediente administrativo LTA-000086/2017, de fecha 30-treinta de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

**Durante la etapa de ampliación.-**

1. El horario de las actividades de ampliación 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 ampliación 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 ampliación, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
7. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
8. 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.
9. 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.



SECRETARÍA DE SEGURIDAD PÚBLICA Y VIALIDAD



10. 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.
11. Antes de iniciar y durante las actividades de ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.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.
12. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la ampliación en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
13. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitaria, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

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

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

**Aspecto Ambiental****Ruido y/o Vibraciones**

20. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-001 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB [A] de 00:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas).
21. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc. deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
22. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.





#### Contaminación del Suelo

23. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
24. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
25. 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.
26. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
27. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
28. 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

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

33. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
34. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
35. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados. Dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
36. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
37. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.



#### Reforestación

38. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-248-15 el cual fue resuelto con la reposición de 151-ciento cincuenta y un árboles nativos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 16-dieciséis 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), 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. En cuanto al estacionamiento, se repuso la cantidad de 499-cuatrocientos noventa y nueve árboles encinos de 5.0 cm a vivero municipal debido a que los cajones están bajo construcción.

#### Imagen Urbana

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



- K) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 039/17 de fecha 04-cuatro de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, 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:**

Con base en los planos del proyecto, en los Estudios de Aguas Superficiales presentados y tomando en cuenta lo mencionado en el Oficio No. DT/H 90/2015, se deberán seguir los lineamientos y especificaciones técnicas contenidas en ellos para su mejor desempeño en materia de drenaje pluvial.

La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico realizado por Consultoría AQUA y realizado a través del Ing. Raúl Conde Rivera (Cédula 1117527) con fecha de octubre del 2016, el cual dicta las especificaciones técnicas del entorno urbano y Estudio Hidrológico - Hidráulico realizado por el Instituto de Ingeniería Civil UANL, a través del Ing. David Clemente López Pérez (Cédula 7589203) el cual dicta las especificaciones técnicas de las obras de enductamiento y desalojo de los escurrimientos, 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.

De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey se tiene que:

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

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:

- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- 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 a los artículos 120 y 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.

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 causados 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 apege a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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.

El Predio se encuentra con una zona de Riesgo Hidrológico Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa), sin embargo, se observa la presencia de un escurrimiento el cual ya se encuentra con infraestructura pluvial y por lo que deberá seguir las recomendaciones de los estudios de ingeniería, esto a fin de garantizar la seguridad de inmueble y la zona donde se encuentra este.

**CUARTO:** Se hace saber al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos, 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.

**QUINTO:** 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.

**SEXTO:** La Licencia de Uso de Edificación perderá 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 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

**OCTAVO:** 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 hubiera legalmente otorgado.



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

**NOVENO:** 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 los C.C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.



**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ**  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES-LOPEZ**  
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SES / AEDC / MUE

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Dina Romy Ramos, siendo las 11:00 horas del día 27 del mes de Agosto del 2017.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE

Angela Guzmán

NOMBRE

Dina Romy A Ramos Lopez

FIRMA

[Firma]

FIRMA

[Firma]

NO. DE GAFETE

72144

19/19

0000013

003304

ORIGINAL SEDUE MONTERREY

