

- 1. Mediante Oficio No. 1824-SEDUE/2010, de fecha 21-veintuno de Julio del 2010-dos mil diez, dentro del expediente administrativo L-201/2010, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, autoriza la Licencia de Uso de Suelo para Habitaciónal, Comercial, Servicios, Industria y Espacios Abiertos y Areas verdes, para el predio ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto s/n, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 12-096-028, con una superficie de 4,243.66 metros cuadrados.
- 2. Mediante Oficio No. 1825-SEDUE/2010, de fecha 21-veintuno de Julio del 2010-dos mil diez, dentro del expediente administrativo L-202/2010, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, autoriza la Licencia de Uso de Suelo para Habitaciónal, Comercial, Servicios, Industria y Espacios Abiertos y Areas verdes, para el predio ubicado en la

ANTECEDENTES

Encontrándose los siguientes:

8,732.05 metros cuadrados, con una construcción total de 119,628.58 metros cuadrados mismos que son por construir con superficies de 4,243.66 metros cuadrados y 4,488.39 metros cuadrados respectivamente, resultando una superficie total de COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS, en los inmuebles antes citados, los cuales cuentan las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; por la cual solicita la autorización de 2017-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público, Titular de la Notaría Pública mediante Escritura Pública Número 35,854-treinta y cinco mil ochocientos cincuenta y cuatro, de fecha 15-quince de Diciembre del CARMELITA, en esta ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales 12-096-028 y 12-096-029; acreditándolos Distrito Federal; quien es propietaria de los inmuebles ubicados en la AVENIDA MORONES PRIETO S/N ESQUINA CALLE pasada ante la fe del Licenciado Carlos Alejandro Duran Loera, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 11-once, del Instrumento Número 20,615-veinte mil seiscientos quince, de fecha 03-tres de Diciembre de 1993-mil novecientos noventa y tres, veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; y la existencia legal de su representada mediante mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 26-personalidad mediante escritura Pública Número 33,008-treinta y tres mil ocho, de fecha 16-dieciséis de Noviembre del 2016-dos moral denominada "BANCA MIFEL", S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, quien acredita su Octubre del 2017-dos mil dieciséis, por el C. Manuel Enrique Cano de Anda, en su carácter de Apoderado Legal de la persona ----VISTO.- El expediente administrativo No. L-000361-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 03-tres de ---En Monterrey, Nuevo León, a los 08-ochos días del mes de Agosto del año 2018-dos mil dieciocho.-----

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:

Presente. -

MONTERREY, N. L.  
 COLONIA RESIDENCIAL SAN AGUSTÍN,  
 AV. LAZARO CARDENAS No. 302-4,  
 INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL  
 DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "BANCA MIFEL", S.A.,  
 C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL

INSTRUCTIVO

No. de Oficio: SEDUE 7812/2018 ASUNTO: Expediente Administrativo L-000361-17



III.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Delegaciones y Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los predios en cuestión se encuentran en la DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO

la Tesorería Municipal de Monterrey, Dirección de Ingresos. \$2,948,792.40 (Dos millones novecientos cuarenta y ocho mil setecientos noventa y dos pesos 40/100M.N.) expedido por

oficial con número de Folio 3010000052767, de fecha 01-uno de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, por la cantidad de \$2,948,792.40 (Dos millones novecientos cuarenta y ocho mil setecientos noventa y dos pesos 40/100M.N.) expedido por el Ayuntamiento de Monterrey, Dirección de Ingresos. En el presente caso se solicita un uso no habitacional, por lo que aplica lo establecido en el artículo 203 inciso b) de la Ley antes invocada, optando el solicitante por realizar el pago correspondiente presentando recibo de pago de la cantidad de \$2,948,792.40 (Dos millones novecientos cuarenta y ocho mil setecientos noventa y dos pesos 40/100M.N.) expedido por el Ayuntamiento de Monterrey, Dirección de Ingresos. En el presente caso se solicita un uso no habitacional, por lo que aplica lo establecido en el artículo 203 inciso b) de la Ley antes invocada, optando el solicitante por realizar el pago correspondiente presentando recibo de pago de la cantidad de \$2,948,792.40 (Dos millones novecientos cuarenta y ocho mil setecientos noventa y dos pesos 40/100M.N.) expedido por el Ayuntamiento de Monterrey, Dirección de Ingresos.

II.- Una vez revisados los documentos, datos e información anexa al expediente en cuestión y que fueron ingresados por el solicitante, resulta posible señalar que en el presente caso no se presentó un documento oficial que compruebe o avale que el predio en cuestión forme parte de un fraccionamiento autorizado; toda vez que en el caso concreto, el predio de mérito no pertenece, ni forma parte, ni está integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, por lo que resulta aplicable lo que establece la disposición del artículo 203 inciso b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: "Artículo 203. En Construcciones para nuevas Edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del municipio conforme a lo siguiente: b) Los predios no habitacionales cedrán o pagarán el 7%-siete por ciento del área vendible. Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes." En el presente caso se solicita un uso no habitacional, por lo que aplica lo establecido en el artículo 203 inciso b) de la Ley antes invocada, optando el solicitante por realizar el pago correspondiente presentando recibo de pago de la cantidad de \$2,948,792.40 (Dos millones novecientos cuarenta y ocho mil setecientos noventa y dos pesos 40/100M.N.) expedido por el Ayuntamiento de Monterrey, Dirección de Ingresos.

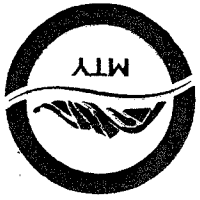
**CONSIDERANDO**

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 fracciones I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 fracciones I a VI, 288 fracciones I a VI, 290, 293 fracciones I a V, 294 fracciones 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 fracción I punto 2 inciso f), 11, 12 fracciones II y III, 13, 14 fracción II punto 2.3, y III punto 3.9, artículo 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 64, 66, 69, 73, 102, 103, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV 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, III, V, VII, VIII, IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 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.

3. Mediante oficio No. SEDUE 6565/2017, de fecha 21-veintuno de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Expediente administrativo L-000137-17, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, autoriza la **Excavación y Movimientos de Tierra**, para dos predios ubicados en la Av. Morones Prieto s/n, e identificado con los expedientes catastrales 12-096-028 y 12-096-029, con una superficie total de 8,732.05 metros cuadrados y una superficie por excavar de 6,400.04 metros cuadrados.

Avenida Ignacio Morones Prieto s/n, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 12-096-029, con una superficie de 4,488.39 metros cuadrados.

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



Area	Por Construir M2	Totales M2	Distribución de áreas
Sótano 05	6,327.79	6,327.79	Estacionamiento techado con capacidad para 142-ciento cuarenta y dos cajones, bodegas, elevadores y escaleras.
Sótano 04	6,327.79	6,327.79	Estacionamiento techado con capacidad para 176-ciento setenta y seis cajones, bodegas, elevadores y escaleras.
Sótano 03	6,689.73	6,689.73	Estacionamiento techado con capacidad para 176-ciento setenta y seis cajones, bodegas, elevadores y escaleras.
Sótano 02	6,322.77	6,322.77	Estacionamiento techado con capacidad para 175-ciento setenta y cinco cajones, bodega de decoración, sala de juntas, café, auxiliares e impresión, bodega archivos extraños, oficina de mantenimiento, oficina administrativa, recepción, bodega, bodega de mantenimiento comedor, bodegas, elevadores y escaleras.
Sótano 01	6,526.31	6,526.31	Estacionamiento techado con capacidad para 166-ciento sesenta y seis cajones, cuarto de monitores, oficina de seguridad, cuarto de telecom para carriers de telefonía e internet, subestación eléctrica, cuarto de bombas, operación, bodegas, elevadores y escaleras.
SEMISOTANO Planta baja	5,350.35	5,350.35	Estacionamiento techado con capacidad para 112-ciento doce cajones, 05-cinco locales comerciales con 1/2 baño cada uno, área de acceso, área jardinada, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 1	5,722.57	5,722.57	Estacionamiento techado con capacidad para 113-ciento trece cajones, 06-seis locales comerciales con 1/2 baño cada uno, baños, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 2	5,722.57	5,722.57	Estacionamiento techado con capacidad para 113-ciento trece cajones, 06-seis locales comerciales con 1/2 baño cada uno, baños, bodegas, elevadores y escaleras.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 119,696.82 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

IV.- 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 numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10, que corresponden a: 2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruteras 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 Linea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Mitamarios, Vinos y Licores; Cigarrillos y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros); 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 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchaduras, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisioterápicos y 3.1.14 Sastres y Talleres de costura); 3.4.4 Retresquerías, Neveras y Paletas, 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, 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.

usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje...."

urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: 1. 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 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: "ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se consideraran como PERMITIDOS; COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, donde los usos solicitados para 2.3.1 LOCALES INDEPENDENCIA, en una zona clasificada como SCU-SUB CENTRO URBANO, donde los usos solicitados para 2.3.1 LOCALES

Nivel 3	5,747.98	5,747.98	Estacionamiento techado con capacidad para 117-ciento diecisiete cajones, 07-siete locales comerciales con 1/2 baño cada uno, baños, bodegas, elevadores y escaleras
Nivel 4	5,813.42	5,813.42	Estacionamiento techado con capacidad para 166-ciento sesenta y seis cajones, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 5	5,813.42	5,813.42	Estacionamiento techado con capacidad para 166-ciento sesenta y seis cajones, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 6	5,527.56	5,527.56	Estacionamiento techado con capacidad para 146-ciento cuarenta y seis cajones, gimnasio, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 7	5,632.41	5,632.41	Estacionamiento techado con capacidad para 118-ciento dieciocho cajones, bodegas, elevadores, fosos de elevadores y escaleras.
Nivel 8	1,264.49	1,264.49	Business Center, sky lobby, elevadores, escaleras, bodegas, 01-un local comercial, Terraza jardín con las siguientes áreas: cafetería con cocina caliente, baños, elevadores, 03-tres locales comerciales, área de comedor y torres de enfriamiento techadas.
Nivel 9	138.16	138.16	Sobre paso de elevadores, escaleras y bodega.
Nivel 10	1,489.85	1,489.85	14-catorce oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, bodegas, área de transformador, elevadores y escaleras.
Nivel 11	1,489.85	1,489.85	14-catorce oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 12	1,489.85	1,489.85	14-catorce oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 13	1,489.85	1,489.85	14-catorce oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 14	1,489.85	1,489.85	08-ocho oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 15	1,489.85	1,489.85	08-ocho oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 16	1,489.85	1,489.85	08-ocho oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 17	1,489.85	1,489.85	08-ocho oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 18	1,489.85	1,489.85	08-ocho oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 19	1,493.09	1,493.09	08-ocho oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, bodega, cuarto sistemas especiales, elevadores y escaleras.
Nivel 20	1,492.74	1,492.74	08-ocho oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, bodegas, bodega de transformador, elevadores y escaleras.
Nivel 21	1,492.91	1,492.91	08-ocho oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 22	1,492.95	1,492.95	02-dos oficinas administrativas, 05-cinco salas de juntas, lobby, baños, cuarto eléctrico, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 23	1,492.80	1,492.80	04-cuatro oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 24	1,492.87	1,492.87	04-cuatro oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 25	1,492.91	1,492.91	04-cuatro oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, cuarto sistemas especiales, bodega, elevadores y escaleras.
Nivel 26	1,492.91	1,492.91	04-cuatro oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 27	1,493.55	1,493.55	04-cuatro oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 28	1,493.55	1,493.55	04-cuatro oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, bodegas, elevadores y escaleras.



014124

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanos 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 8,732.05 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (6,549.04 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.68 (5,905.74 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10 (87,320.50 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 9.85 (85,974.95 metros cuadrados); tomando en cuenta lo establecido en el Artículo 36 del 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 del CUS se determinará mediante dictamen técnico que al efecto emita la Secretaría", por tal motivo, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 875/18, de fecha 16-diciembre de julio del 2018- dos mil dieciocho, indica que es factible exentar del cálculo del CUS únicamente las áreas de estacionamiento subterráneo equivalente a 33,653.63 metros cuadrados, (de acuerdo al croquis presentado por el ciudadano) por lo tanto, de la construcción total de 119,628.58 metros cuadrados, se descontaron 33,653.63 metros cuadrados que corresponden al estacionamiento subterráneo, resultando los 85,974.95 metros cuadrados citados; **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (1,309.81 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (1,312.59 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (2,183.01 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.32 (2,826.31 metros cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: +12- doce Niveles, y el proyecto presenta 42-cuarenta y dos niveles (a partir del punto más alto del terreno), con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta diversas alturas entre las cuales la altura mayor no sobrepasa los 4.00 metros de altura, cumpliendo así, con lo establecido 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..."

Nivel 29	1,512.73	1,512.73	04-cuatro oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, cuarto sistemas especiales, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 30	1,512.73	1,512.73	04-cuatro oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 31	1,509.67	1,509.67	04-cuatro oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, cuarto sistemas especiales, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 32	1,509.66	1,509.66	04-cuatro oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 33	1,509.66	1,509.66	04-cuatro oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 34	1,509.66	1,509.66	04-cuatro oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 35	1,509.66	1,509.66	04-cuatro oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 36	1,509.66	1,509.66	04-cuatro oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 37	1,509.66	1,509.66	04-cuatro oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 38	1,509.66	1,509.66	02-dos oficinas administrativas, baños, cuarto eléctrico, cuarto sistemas especiales, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 39	901.34	901.34	01-una oficina administrativa, baños, bodegas, terraza descubierta, elevadores y escaleras.
Nivel 40	866.26	866.26	01-una oficina administrativa, baños, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 41	866.26	866.26	01-una oficina administrativa, baños, bodegas, elevadores y escaleras.
Nivel 42	348.29	348.29	Cuarto de máquinas, cubos de elevadores y escaleras, área de azotea.
Total	119,628.58	119,628.58	

14

XII.- Que por oficio número 139,003,03,407/17 de fecha 24-veinticuatro de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitido dentro del expediente número 16,139,245,711.5,136/2017, por la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAAT), en respuesta al escrito y anexos ingresados en el Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) el 7-siete de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, registrado con el número de documento 19DER-03586/1703, a través de su representante legal el C. Alvaro Guillermo Haro Guerrero, en el que solicita lineamientos ambientales para el inmueble con expediente catastral No. 12-096-028 y 12-096-029, con una superficie de 4,243.76 m2 + 4,488.39 M2, ubicado en la Avenida Morones Prieto s/n, esquina con Privada Carmelita, 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 (LGEPA), 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

XI.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 1646/2018 y número de expediente administrativo LTA-000155/2018, de fecha 12-doce de Junio del 2018-dos mil dieciocho, 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.- El interesado acompaña oficio número 2026/SPMARN-IA/17 de fecha 03-tres de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, 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 la construcción de un edificio de 47-cuarenta y siete niveles para uso Comercial y de oficinas, en un terreno de superficie total de 8,732.15 metros cuadrados, con pretendida ubicación en el polígono formado por las Ave. Ignacio Morones Prieto, Privada Carmelita, Ave. Loma Redonda y Loma Baja, en los lotes 28(L4) y 29(L5), de la Ave. Ignacio Morones Prieto, del 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 resolutorio aportado en su momento por el interesado.

IX.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPC-SAP-I/R-137/2017, de fecha 06-seis de Junio del 2017-dos mil diecisiete, con número de folio 1406, emite medidas de prevención de Riesgo y de Seguridad como "Acción Preventiva" para la "Gestión de Riesgos" en materia de Protección Civil para el proyecto de Construcción (Torre Morones) a ubicarse en Av. Morones Prieto s/n Manzana 096, lotes 028 y 029 entre las calles Privada Carmelita y Calle Loma Baja, en el municipio de 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.

VIII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 11-once de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, se observó que al momento de la inspección no se le está dando ningún uso, ya que es un terreno baldío. Al momento de la inspección no existe construcción alguna (terreno baldío)

OPINIÓN	SOLUCIONA CON:	PROYECTO				REQUIERE
		CANTIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	REQUIERE	
SI cumple	1,773 CAJONES	106 CAJONES	2,657.25 M2	M2	1 C/25	LOCALS COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS
		1,052 CAJONES	36,823.21 M2	M2	1 C/35	OFICINAS ADMINISTRATIVAS
		Total = 1,158 CAJONES				

VII.- 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 Independencia, de acuerdo a lo siguiente:



XVI.- 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

XV.- Acompaña escrito de fecha Mayo del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual el Arq. Rodrigo de la Peña Larralde, con cédula profesional 2083201, se manifiesta como Responsable del Diseño Urbano y Arquitectónico del proyecto a realizarse en la Av. Morones Prieto s/n Esq. Privada Carmelita de este Municipio de Monterrey, e identificado con los expedientes catastrales 12-096-028 y 12-096-029.

XIV.- Acompaña escrito de fecha Mayo del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual el Arq. Erick Franco García, con cédula profesional 6938852, se manifiesta como Director Responsable de la Obra del proyecto a realizarse en la Av. Morones Prieto s/n Esq. Privada Carmelita de este Municipio de Monterrey, e identificado con los expedientes catastrales 12-096-028 y 12-096-029.

- con cédula profesional 2014298, quien se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Impacto Vial de fecha Enero del 2017-dos mil diecisiete, realizado por el Ingeniero Pablo Ernesto Anyba López escrito anexo al mismo.
- el Ingeniero Alvaro Lorenzo Vita Garza, con cédula profesional 1942570, del cual se manifiesta como responsable mediante Estudio Hidrológico Superficial e Infiltraciones, de fecha 28-veintiocho de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, realizado por profesional 345343, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- "GEOLOGIA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V." firmado por el Ingeniero José Ignacio Rincón López, con cédula profesional 345343, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 05-cinco de Enero del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa "GEOLOGIA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V." firmado por el Ingeniero José Ignacio Rincón López, con cédula profesional 345343, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural y Planos Estructurales, realizado por la empresa "sistemas óptimos constructivos, s.a. de c.v.", a través del Ingeniero Jesús González Sáenz, con cédula profesional 350075, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 16-dieciocho de Febrero del 2018-dos mil dieciocho 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:

*Desarrollo Forestal Sustentable y 120 y 121 de su Reglamento (publicado en el DOF el 21 de febrero del 2005), la promotora 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 Agropecuarios), 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 (0) Fracción I de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental la promotora no requiere presentar la solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo ni la Manifestación de Impacto Ambiental..."*

Monterrey, Nuevo León:

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

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-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra, el interesado acompañe Póliza número 00001458250, de fecha 20-veinte de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, emitida por ZURICH COMPAÑIA DE SEGUROS, S.A., misma que tiene una vigencia desde el día 14-catorce de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, hasta el día 14-

XVII.- En fecha 14-catorce de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, se emiten alineamientos viales, por parte de esta Secretaría de Desarrollo Urbano, respecto de los predios ubicados en la Avenida Morones Prieto s/n esquina Privada Carmelita, de este Municipio, identificados con los números de expedientes catastrales 12-096-028 y 12-096-029, en los cuales se señala lo siguiente: por la Avenida Morones Prieto deberá respetar una sección de 39.00 metros, tomando como parámetro fijo el cordón lado Norte de dicha avenida; por la Calle Privada Carmelita deberá respetar su límite de Propiedad de acuerdo a escrituras; y deberá respetar ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros en la esquina. 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.

garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los estudios presentados. cumplimiento de las observaciones, obligaciones y lineamientos considerados en el cuerpo del citado dictamen, con el fin de José Ignacio Rincón López, con cédula profesional 345343; otorgando el visto bueno a dichos estudios, condicionándolo al dos mil diecisiete, realizado por la empresa "GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V." firmado por el Ingeniero José Ignacio Rincón López, con cédula profesional 345343 y Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 05-cinco de Enero del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa "GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V." firmado por el Ingeniero materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Estudio de Estabilidad de Taludes de fecha 02-dos de Febrero del 2017-Mediante oficio número DPTDU/G062/2018, de fecha 23-veintitres de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitido Dictamen en

y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio. 1942570, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo, condicionado a garantizar la operabilidad veintiocho de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, realizado por el Ingeniero Alvaro Lorenzo Vita Garza, con cédula profesional otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el Estudio Hidrológico Superficial e Infiltraciones, de fecha 28-Mediante oficio No. DPTDU/H 127/17, de fecha 19-dieinueve de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, emitido Dictamen técnico

vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen. Aneyba López, presentados por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Pablo Ernesto Mediante oficio número DPTDU/V/287/2018, de fecha 04-cuatro de Junio del 2018-dos mil dieciocho, emitido Dictamen Técnico

prevenir cualquier tipo de riesgo. Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apearse al proyecto presentado, con el fin de 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 reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el Mediante oficio número DPT/E/088/MARZO/2018, de fecha 21-veintuno de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitido Dictamen





*[Handwritten signature]*

- D) Debera sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanos:
  - 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 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

- 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 12 al 12 de 12), 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 del Municipio de Monterrey, 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 119,628.58 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.

**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 (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS, en los predios identificados con los números de expedientes catastrales 12-096-028 y 12-096-029, ubicados en la AVENIDA MORONES PRIETO S/N ESQUINA CALLE CARMELITA, de esta Ciudad, los cuales cuentan con superficies de 4,243.66 metros cuadrados y 4,488.39 metros cuadrados respectivamente, resultando una superficie total de 8,732.05 metros cuadrados, con una construcción total de 119,628.58 metros cuadrados mismos que son por construir.

**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:

ACUERDA:

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 3<sup>a</sup>, 3b, 4<sup>a</sup>, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionales 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 Reglamento 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 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 del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

e) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará 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).

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 **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, 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 1,58 - mil ciento cincuenta y ocho cajones de

*[Handwritten signature]*



- estacionamiento que requiere el proyecto como mínimo 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, para el uso de LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
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-137/2017, de fecha 06-seis de junio del 2017-dos mil diecisiete, con número de folio 1406, 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 No. DPT/E/088/MARZO/2018, de fecha 21-veintuno de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, 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 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 colindan con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se 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

*Handwritten signature or initials.*



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 y al Asesor en Seguridad Estructural el verificar que se cumplan las consideraciones del Diseño estructural. Además de cumplir con la estricta tarea de la Estabilización de Taludes realizado por el Ing. José Ignacio Rincón López con Cedula Profesional No. 345343, el cual recomienda sea "a base de muros perimetrales separados una vez el diámetro siguiendo el método de top down, dejando un talud de material en la parte interior en lugar de anclaje con un ángulo de inclinación de 30.0° en el perimetro de la construcción, hacer el corte en la parte central hasta el nivel de corte propuesto y comenzar a cimentar y construir los sótanos hasta llegar a nivel de calle. Una vez hecho lo anterior se propone colar la losa de este nivel para apuntalar las pilas perimetrales y posteriormente cuando el concreto haya alcanzado su resistencia, comenzar a excavar por la parte inferior, retirando el talud de tierra y colando paulatinamente las losas inferiores en sus tramos faltantes. **Será muy importante el abatimiento previo del nivel freático**, así como la temporada en que se realicen las excavaciones, por la ubicación del mismo nivel y la cantidad de bombas necesarias para abatirlo."

1) **En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio número DPTDU/V/287/2018, de fecha 04-cuatro de junio del 2018-dos mil dieciocho, 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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la avenida Ignacio Morones Prieto deberá respetar un ancho total de 39.00 metros, 39.00 metros medidos desde el cordón lado norte de la avenida hacia adentro del predio.

b) Para la calle Privada Carmelita deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 3.00 metros.

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

2. El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Ignacio Morones Prieto, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones "En las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción, pudiendo ser utilizada dicha superficie como área ajardinada y/o estacionamiento, en cuyo caso se estará a las disposiciones legales aplicables".

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Ignacio Morones Prieto, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

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

4. 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.

5. 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 cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

6. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.

7. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.



Handwritten initials and numbers: 12, 8

- 8. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- 9. Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- 10. En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedido y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.
- Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: 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.
- 11. Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo 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.
- 12. Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán 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. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- 13. Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 14. El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones en rampa.
- 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.
- 15. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.
- 16. Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 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 ocasionen problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsable de los propietarios de los propietarios del mismo.
- 18. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario, tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Al respecto y conforme a lo indicado en el Oficio DIV/ER065/V/2018, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, de fecha 14 de Mayo del 2018, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos antes de entrar en operaciones:
- 19. El propietario o propietarios del desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

20. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correcta y reparación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.

) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 1646/2018 y número de expediente administrativo LTA-000155/2018, de fecha 12-doce de junio del 2018-dos mil dieciocho, 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 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.

11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de la construcción 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.mt.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.
13. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, 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

15. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Torre Morones Prieto (Uso Mixto: Comercial, Oficinas y Estacionamiento)" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 2026/SPMARN-IA/17).
16. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio Manifiesto de Impacto Ambiental

- modalidad General del proyecto denominado "Torre Morones Prieto (Uso Mixto: Comercial, Oficinas y Estacionamiento)".
17. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes el Estudio hidrológico e hidráulico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que puedan tener los escurrimientos sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.
18. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
19. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.
- Aspecto Ambiental**
20. 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.
21. Las actividades, los equipos o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni 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 de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas).
22. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, 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.
23. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
- Contaminación del Suelo**
24. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
25. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
26. 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.
27. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
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.
- Emisiones al Aire**
29. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
- Contaminación del Agua**
30. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
31. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
32. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
33. 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**
34. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
35. 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.
36. 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.
37. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.



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

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

#### Reforestación

40. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-540-17 el cual fue resuelto con la reposición de 161-ciento sesenta y

un árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.

41. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 1-once 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 Asentamientos Humanos,

Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 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 890-ocho-cientos

noventa árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 890 árboles encinos de 5.0 cm de

diámetro de tronco al vivero municipal y se realizó el pago de cuotas de salario mínimo correspondiente (de acuerdo al

Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral,

se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### Imagen Urbana

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.

k) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el Oficio número DPTDU/G062/2018, de fecha 23-veintitrés

de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, 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:

o De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos, Estudio Geológico y Estudio de Estabilidad elaborado por Geotecnia e

Ingeniería de Monterrey, S.A de C.V y firmado por Ing. José Ignacio Rincón López con No. de Cédula Profesional: 345343, se

realizaron 5 sondeos de exploración hasta una profundidad de 21.50m de los cuales se obtuvo la estratigrafía general

siguiente: Bajo este material y en el resto del área se tiene un depósito de gravas arenosas con boleros aislados y algo de

arcilla, arcilla limosa café claro y café oscuro con gravas y con grumos del mismo material, un limo arcilloso café claro y una

arcilla café claro con gravas aisladas. Bajo este material se tiene la roca arcillosa sedimentaria clasificada como lutita

arcillosa café y gris verdosa fracturada, en donde se tienen porcentajes de recuperación de 93 a 100.0% e índice de calidad

de la roca que varía entre 39 a 71%. A este material le subyace la roca sedimentaria clasificada como caliza de color gris

oscura la cual se detectó hasta la profundidad máxima explorada y resiste más de 60 golpes en donde se tienen porcentajes

de 73.0 a 100.0 % e índice de calidad de la roca que varía entre 67.0 y 100.0%. El nivel freático se detectó a partir de 7.80m.

de profundidad.

Se propone el uso de pilas coladas en el lugar desplantadas a 17.0m. El diámetro mínimo de la pila será de 0.60m. con una

capacidad de carga admisible de 179 ton/pila considerando un factor de seguridad de 3 de acuerdo con la teoría de G.C.

Meyerhof. Para los muros de contención del sótano se podrá utilizar un cimiento corrido o losa de cimentación desplantado

a una profundidad de 12.0m. abatiendo previamente el nivel freático diseñando la cimentación con una capacidad de carga

admisible de 1.9kg/cm<sup>2</sup>, para un factor de seguridad de 3 de acuerdo a la teoría del Dr. Karl Von Terzaghi.

Fisográficamente el área de estudio se encuentra en el extremo sur de la Subprovincia de Llanuras y Lomeríos perteneciente

a la Provincia de la Llanura Costera del Golfo Norte que penetra en Nuevo León.

Geomorfológicamente, el sitio en estudio se encuentra en el flanco Noroeste y en la parte noroeste del cuerpo montañosos

de la loma larga, representado por una estructura de resistencia flexionada en forma de pliegue anticlinal que consta de

rocas antiguas sedimentarias de origen marino mayoritariamente no detritica e intermedia, alternando con rocas de

naturaleza arcillosa tipo lutita calcárea de edad coniaciano-turonense del sector transicional entre las formaciones

litológicas San Felipe y Agua Nueva del Subistema Cretácico Superior. La Formación Agua Nueva que es la más antigua, se

ubica hacia el núcleo o centro del anticlinal Loma Larga y la Formación San Felipe más joven, ocupa los flancos del anticlinal.

Para revisar la estabilidad del corte se utilizó el método Bishop.

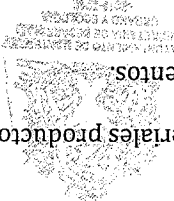




*[Handwritten signature]*

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.

- 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.



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:

La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico realizado por Consultoría AQUA a través del Ing. Alvaro Lorenzo Vita Garza (Cédula 1942570) con fecha de septiembre del 2017, el cual dicta las especificaciones técnicas, así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

Con base en los planos del proyecto y en el Estudio Hidrológico presentado, se deberán seguir los lineamientos y especificaciones técnicas contenidas en ellos para su mejor desempeño en materia de drenaje pluvial.

En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 127/17, de fecha 19-diciembre de Octubre 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, que en lo siguiente se transcribe:

**DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE A LOS ARTÍCULOS 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 87 Y 116 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DE LA LEY DE Y DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.**

Se propone un sistema de estabilización a base de muros perimetrales separados una vez el diámetro siguiendo el método de top down, dejando un talud de material en la parte interior en lugar de anclaje con un ángulo de inclinación de 30° en el perimetro de la construcción, hacer el corte en la parte central hasta el nivel de corte propuesto y comenzar a cimentar y construir los sótanos hasta llegar a nivel de calle. Una vez hecho lo anterior se propone colar la losa de este nivel para apuntalar las pilas perimetrales y posteriormente cuando el concreto haya alcanzado su resistencia, comenzar a excavar por la parte inferior, retirando el talud de tierra y colando paulatinamente las losas inferiores en sus tramos faltantes. Será muy importante el abatimiento previo del nivel freático, así como la temporada en que se realicen las excavaciones, por la ubicación del mismo nivel y la cantidad de bombas necesarias para abatirlo.

El corte que se desea realizar presenta mucho riesgo al realizarse. Es imperativo el uso de un sistema de estabilización que restuya el confinamiento que se perderá al realizar el mismo. Solo el lado poniente de la excavación pudiera tenerse la libertad de realizar un abatimiento, sin embargo como puede observarse tampoco con esta opción es posible ver seguro el corte.

*[Handwritten initials]*

**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 proporcionó documentación falsa o simule cualquier

**SEXTO:** 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.

**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 los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

**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.

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, en el lado norte del predio, se localiza un escurrimiento (Río Santa Catarina), al cual deberán respetar su curso natural. Esto a fin de garantizar la seguridad de inmueble y la zona donde se encuentra este. No se deberá depositar material producto de la excavación en la superficie de este escurrimiento, así como en las vialidades colindantes.

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.

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.

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 causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.



ORIGINAL SEUEN MONTERREY

014131

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

EL C. NOTIFICADOR \_\_\_\_\_

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

NO. DE CAFETE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDE LA DILIGENCIA \_\_\_\_\_

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ  
 C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO  
 SCS / AEDC / mica

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



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 y el C. Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----

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.

SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
 URBANO Y ECOLOGIA**



