



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5725/2015
EXP. ADM. L-183/2015
Página 1 de 16

INSTRUCTIVO

C. ROBERTO NIÑO DE RIVERA GALLEGOS
CALLE PASEO DE LA CORDILLERA No. 2041,
COLONIA CUMBRES SEGUNDO SECTOR;
MONTERREY, NUEVO LEÓN.
PRESENTE.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-183/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 13-trece de Mayo del 2015-dos mil quince, por el **C. ROBERTO NIÑO DE RIVERA GALLEGOS**, propietario del inmueble ubicado en la Avenida **DE LOS ASTROS** números **200-1, 200-2 y 200-3** y Calle **ALTAMISA** sin número, **FRACCIONAMIENTO COMERCIAL BARRIO ESTRELLA NORTE**, de esta Jurisdicción, e identificado con el número de Expediente Catastral **88-421-001**; quien acredita la propiedad con Escritura Publica Número 16,397-dieciseis mil trescientos noventa y siete, de fecha 27-veintisiete de Mayo del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION** (ampliación) y de **USO DE EDIFICACION** (ampliación) para **3-TRES BODEGAS DE PRODUCTOS INOCUOS** (7, 8 y 9), con 1-un Local de Venta de Acumuladores y 1-un Local de Tienda de Especialidades, con 6-seia bodegas de productos inocuos (1 a la 6) previamente autorizados, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 2,256.95 metros cuadrados, con una construcción total de 2,001.98 metros cuadrados, de los cuales 1,581.16 metros cuadrados son autorizados y 420.82 metros cuadrados son por ampliar.

ANTECEDENTES

Mediante oficio número SEDUE 3172/2015 de fecha 9-nueve de Enero del 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo L-378/2014, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Modificación al Proyecto previamente autorizado dentro del expediente administrativo L-061/2013 (consistente en la disminución de los metros cuadrados de construcción autorizados de 717.76 a 698.57), y las Licencias de Construcción (regularización de 330.20 metros cuadrados y ampliación de 552.39 metros cuadrados) y de Uso de Edificación (regularización de 60.72 metros cuadrados y ampliación de 821.84 metros cuadrados) para 3-tres Bodegas de Productos Inocuos, 1-un Local de Venta de Acumuladores y 1-un Local de Tienda de Especialidades, con 3-tres Bodegas de Productos Inocuos previamente autorizadas, en relación al inmueble ubicado en la Avenida De los Astros números 200-1, 200-2 y 200-3 y calle Altamisa sin número, Fraccionamiento Comercial Barrio Estrella Norte, de esta Jurisdicción, e identificado con el número de Expediente Catastral 88-421-001, con una superficie de 2,256.95 metros cuadrados, con una construcción total de 1,581.16 metros cuadrados.

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

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

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, 10 Fracciones I, XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 121 fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracciones II, 5 fracción I, 6, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 57, 59, 65, 67, 68, 73, 139, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracción II, 5 fracciones I a XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción II, 20, 22, 23, 26 fracción II, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 57, 65, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), y fracción V inciso c) del Orden Legal, del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD**, en una Zona Clasificada como **CMÍ-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**. Ahora bien es importante señalar que de acuerdo al Oficio número SEDUE 3172/2015 de fecha 9-nueve de Enero del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo L-378/2014, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, el predio que nos ocupa ya cuenta con el uso de suelo para la función pretendida de Bodega de Productos Inocuos.

III - De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 19-diecinueve de Mayo del 2015-dos mil quince, se hizo constar que las bodegas 1, 2 y 3 ya operan, las bodegas 4, 5 y 6 están en construcción, y el área que ocuparan las bodegas 7, 8 y 9 se encuentra baldía; hasta el momento las edificaciones encontradas si corresponden a lo referido en los planos del proyecto presentado, se respetan los metros cuadrados de construcción, niveles y áreas libres; no existen elementos que impidan el libre acceso a las área de estacionamiento.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,001.98 metros cuadrados, distribuidos en 2-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

Nivel	Autorizada	Por Construir	Total	Distribución
P. Baja	207.96 m2	103.15 m2	311.11 m2	Autorizada: 01-Local de Venta de Acumuladores, 01-Local Tipo Tienda de Especialidades, y 06- Bodegas de Productos Inocuos. Por construir: 03-tres Bodegas de Productos Inocuos, con 03-tres cajones de estacionamiento, baño, escalera, y área de jardín cada una.
Nivel 1	1,373.20 m2	317.67 m2	1,690.87 m2	Área de Oficinas.
TOTAL	1,581.16 m2	420.82 m2	2,001.98 m2	

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5725/2015
EXP. ADM. L-183/2015
Página 3 de 16

de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 2,256.95 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (1,692.71 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (1,690.87 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.50 veces** (7,899.32 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.89 veces (2,001.98 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (338.54 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (338.54 metros cuadrados); y **Área Libre** de **0.25** (564.24 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (566.08 metros cuadrados). Por otra parte cumple con el número de niveles máximo permitido que es de 10, y el proyecto presenta 02 niveles, de acuerdo a la indicado en el Cuadro de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; así mismo cumple con la altura máxima para cada nivel que es de 4.00 metros, y el proyecto presenta una altura máxima de 8.00 metros de altura máxima en el área de almacén, por lo cual la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio DT 349/2014, de fecha 14-catorce de Agosto del 2015-dos mil quince, mediante el cual determina que el proyecto cuenta con una distribución lógica para el desarrollo de la construcción, por lo que es factible autorizarse la altura prevista de 8.00 metros en el área donde se desarrollara la actividad de almacén, esto de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 39 del Reglamento antes citado.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto de ampliación presentado, cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Ciudad Solidaridad; para el giro de Almacén de Productos Inocuos, requiere 1-un cajón por cada 285 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de unidad básica de servicio de 215.89 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 1-un cajón; para el área de oficinas, requiere 01-un cajón por cada 45 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de unidad básica de servicio de 103.15 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 2-cajones; por lo anterior resulta para la citada ampliación el requerimiento de **3-tres cajones**, que sumados a los **11-once** cajones requeridos en la autorización emitida dentro del expediente administrativo L-378/2014, resulta la exigencia de un total de **14-catorce cajones**, los cuales se resuelven con 22-veintidos dentro del predio, según se advierte en el proyecto presentado.

VII.- La Dirección de Ecología de esta Secretaría, mediante oficio LTA-179-2015, de fecha 22-veintidos de Mayo del 2015-dos mil quince, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades tanto en la construcción como en la operación del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

VIII.- Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., se emitieron los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante:

Mediante oficio número DT/E/268/MAYO/2015 de fecha 29-veintinueve de Mayo del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano emitió Dictamen en materia Estructural, mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales signados por el

Ingeniero Agustín Jaime Méndez Lerma, con cédula profesional número 1897948, y conforme al Estudio de Mecánica de Suelos realizado por la empresa denominada "MILENIO CONTROL, S.A. DE C.V.", a través del Ingeniero Juan José Mata Solís, con cédula profesional número 736740; anexados por el solicitante, dictando las responsabilidades del propietario, del Director Responsable de la Obra (Arquitecto Blas Reyna Rodríguez, con cédula profesional número 1539925), y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/V/324/2015, de fecha 1-uno de Junio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen en materia de vialidad, el cual fue realizado conforme a la información y plano de proyecto presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/G162/2015 de fecha 9-nueve de Junio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico Geológico, mismo que fue realizado conforme al Plano de proyecto y al Estudio de Mecánica de Suelos realizado por la empresa denominada "MILENIO CONTROL, S.A. DE C.V.", a través del Ingeniero Juan José Mata Solís, con cédula profesional número 736740, presentados por el interesado; condicionándolo a garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los Estudios presentados, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/H 154/2015 de fecha 19-diecinueve de Mayo del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno en materia de drenaje pluvial, mismo que fue elaborado conforme a la documentación y Plano de proyecto, presentados por el solicitante; condicionado a garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial en fecha 15-quince de Abril del 2015-dos mil quince, emitida por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la avenida Los Astros número 200, en el Fraccionamiento Comercial Barrio Estrella Norte de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 88-421-001, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, sin embargo deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 5.00 metros en las esquinas del predio, un ancho de 15.00 metros para la calle Altamisa, un ancho de 25.00 metros para la Avenida Altamisa y un ancho de 25.00 metros para la Avenida Los Astros.

X.- El interesado anexa escrito de fecha 20-veinte de Marzo del 2015-dos mil quince, mediante el cual se compromete a que al inicio de la construcción se contará con una póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros en el inmueble que nos ocupa. Lo anterior en cumplimiento a lo que establecen los artículos 10 y 11 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

XI.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., emitió documento de fecha 30-treinta de Abril del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-172, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, así como las recomendaciones en materia de seguridad, que se deberán implementar para el proyecto que nos ocupa, a



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5725/2015
EXP. ADM. L-183/2015
Página 5 de 16

desarrollarse en el predio ubicado en la avenida Los Astros y Altamisa, en el Fraccionamiento Comercial Barrio Estrella Norte, Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 88-421-001, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION** (ampliación) y de **USO DE EDIFICACION** (ampliación) para **3-TRES BODEGAS DE PRODUCTOS INOCUOS** (7, 8 y 9), con 1-un Local de Venta de Acumuladores y 1-un Local de Tienda de Especialidades, con 6-seis bodegas de productos inocuos (1 a la 6) previamente autorizados, en el inmueble antes citado ubicado en la Avenida **DE LOS ASTROS** números **200-1, 200-2 y 200-3** y Calle **ALTAMISA** sin número, **FRACCIONAMIENTO COMERCIAL BARRIO ESTRELLA NORTE**, de esta Jurisdicción, e identificado con el número de Expediente Catastral **88-421-001**, el cual tiene una superficie de 2,256.95 metros cuadrados, con una construcción total de 2,001.98 metros cuadrados, de los cuales 1,581.16 metros cuadrados son autorizados y 420.82 metros cuadrados son por ampliar.

SEGUNDO.- Siguen vigentes todas y cada una de las obligaciones y lineamientos señalados en la autorización emitida por esta Secretaría, mediante oficio número SEDUE 3172/2015 de fecha 9-nueve de Enero del 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo L-378/2014, por lo que deberá seguir dando cumplimiento a las mismos, en lo que no se opongan a las señaladas mediante el presente acuerdo.

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

A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 3, 2 de 3 y 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante de esta resolución.

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

D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el

cual establece lo siguiente: "Artículo 26. La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ...II. De 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 2 años...; y", por lo que al tratarse la presente de una ampliación de construcción de 420.82 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **2-DOS AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.

E. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
6. **El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.**
7. **El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, 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.**
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.

2012 - 2015
SECRETARÍA DE SERVICIOS PÚBLICOS
MUNICIPIO DE MONTERREY



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5725/2015
EXP. ADM. L-183/2015
Página 7 de 16

- 9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.**
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
 11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción debe cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 1181 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
 13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
 14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida de acuerdo a lo señalado en el Artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
 16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
 17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación adecuada de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
 18. Los camiones que transporten material producto de la construcción, sus operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
 19. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
 20. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
 21. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
 22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.

23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento; las banquetas y las calles colindantes.
24. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
25. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

F. 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. . . .". Por lo que al término de los trabajos de construcción dentro de la vigencia otorgada, deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra.

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/268/MAYO/2015 de fecha 29-veintinueve de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5725/2015
EXP. ADM. L-183/2015
Página 9 de 16

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.

H. Deberá cumplir al inicio de actividades con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. **Deberá de respetar el uso de edificación de las 3-tres bodegas de productos inocuos solicitadas (7, 8 y 9), con 6-seis bodegas de productos inocuos (1, 2, 3, 4, 5 y 6), 1-un local de venta de acumuladores y 1-un local de tienda de especialidades previamente autorizados, en el predio en cuestión.**
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que señala en el plano de proyecto presentado (requiere como mínimo 14-catorce cajones).**
6. Deberá mantener físicamente habilitados y en buenas condiciones el área verde (jardín) que presenta en el proyecto.
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
10. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/324/2015, de fecha 1-uno de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y plano de proyecto presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría:
 - a. Para la calle Altamisa (colindancia Norte), deberá respetar un ancho mínimo de 15.00 metros, respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

- b. Para la Av. Altamisa (colindancia Sur), deberá respetar un ancho mínimo de 25.00 metros, respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c. Para la Av. de los Astros (colindancia Oriente), deberá respetar un ancho mínimo de 25.00 metros, respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- d. Deberá respetar ochavos con radio de giro mínimos de 5.00 metros en las esquinas.

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

2. 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.
3. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros (Para vehículos ligeros).
4. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
5. Con relación al vehículo de carga, y de acuerdo a las características del Proyecto y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberá hacer uso de vehículos de carga con capacidad superior a los 3.5 Ton. Al respecto, deberá considerar un espacio de 3.00 x 6.00 metros mínimo para dicho vehículo de acuerdo al Artículo 55 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
6. Deberá tomarse en cuenta que de acuerdo al Artículo 9 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey, queda prohibido el realizar maniobras de Carga y Descarga obstaculizando la circulación de Vehículos y Peatones, es decir, al exterior del predio.
7. Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo
8. 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.
9. El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesaria 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 Propietario del Establecimiento y al Propietario del Predio. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial necesario para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
10. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-179-2015, de fecha 22-veintidos de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de 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 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5725/2015
EXP. ADM. L-183/2015
Página 11 de 16

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. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Deberá de colocar mamparas o tapiales 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.
9. 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

10. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
11. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sean colindantes a casa habitación y/o predios vecinales.
12. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitios correspondientes a la vía pública y bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
13. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
14. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en área para tal fin dentro de la propiedad.
15. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

16. 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.
17. Las actividades, los equipos o maquinaria 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 los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas (horario común para bodegas).
18. 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

19. volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
20. 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

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

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

31. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
32. 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.
33. 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.
34. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
35. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

36. Cuenta con permiso de desmonte bajo el expediente administrativo PDE-102-14 el cual esta pendiente la compensación de 43-cuarenta y tres árboles de especie nativos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
37. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 07-siete árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 11-once árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 18-dieciocho árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5725/2015
EXP. ADM. L-183/2015
Página 13 de 16

Imagen Urbana

- 38. Deberá solicitar el permiso correspondiente de la manta instalada en la maya ciclónica y los anuncios adosados y rotulados en fachada ante la Dirección de Ecología del Municipio de Monterrey.
- 39. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

K. En cuanto a Geología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G162/2015 de fecha 9-nueve de Junio del 2015-dos mil quince, mediante el cual la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, emitió un Dictamen Técnico Geológico, el cual fue realizado conforme al Plano de proyecto y al Estudio de Mecánica de Suelos realizado por la empresa denominada "MILENIO CONTROL, S.A. DE C.V.", a través del Ingeniero Juan José Mata Solís, con cédula profesional número 736740, presentados por el interesado, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, al propietario y director responsable de obra, siendo lo siguiente:

Con base en el estudio presentado, se derivan las siguientes obligaciones:

- o De acuerdo al plano arquitectónico, el proyecto consiste en una edificación de 1 nivel para bodegas de productos inocuos, local comercial y locales del tipo tienda de especialidades, con un área de construcción de 2,001.98 m².
- o Con base en 2 sondeos de exploración a una profundidad máxima de 2.40 m con respecto al nivel natural del terreno, se determinó la estratigrafía de la siguiente manera:
 - Sondeo No. 1, superficialmente y hasta una profundidad de 1.20 m se detectó un horizonte de relleno compuesto de arcilla limosa de baja a media plasticidad color café claro. Subyaciendo a este material y hasta la profundidad máxima explorada de 2.40 m se detectó una arcilla calichosa color blanco amarillento.
 - Sondeo No. 2, superficialmente y hasta una profundidad de 0.30 m se detectó un horizonte de relleno compuesto de arcilla limosa de baja a media plasticidad color café claro. Subyaciendo a este material y hasta la profundidad máxima explorada de 1.20 m se detectó una arcilla calichosa color blanco amarillento.
 - Se obtuvieron valores desde 20 a <40 golpes en la prueba de penetración estándar.
 - No se detectó el nivel freático hasta la profundidad máxima explorada.
- o La propuesta de cimentación consiste en zapatas aisladas desplantadas en el estrato de arcilla calichosa color blanca amarilla, diseñada con una capacidad de carga admisible de 1.22 kg/cm² considerando un factor de seguridad de 3.
- o El desplante de la cimentación se deberá realizar en un suelo sano.
- o No se contemplan la construcción de sótanos, ni cortes significativos en el terreno que representen algún factor de riesgo que amerite alguna medida de mitigación.

De acuerdo a los planos y el Estudio presentado, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

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

- Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones dadas por el estudio presentado.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.

L. En cuanto a Hidrología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 154/2015 de fecha 19-diecinove de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante el cual otorgó al proyecto, el visto bueno en materia de drenaje pluvial; mismo que fue elaborado conforme a la documentación y Plano de proyecto, presentados por el solicitante; siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario y director responsable de obra; siendo lo siguiente:

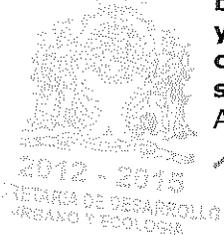
A. De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

- 1.- El proyecto contempla azoteas combinadas; por un lado, para las azoteas planas se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante bajantes a base de tubería de PVC de 6", y colocando una pendiente de 2% para garantizar que el flujo de agua llegue hasta su disposición final; mientras que, para las azoteas inclinadas se deberán implementar canalones para conducir el caudal pluvial a las bajantes y desalojarla de modo superficial.
- 2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

B. 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, esto conforme al artículo 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

C. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:

- 1.- Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5725/2015
EXP. ADM. L-183/2015
Página 15 de 16

- 2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- 3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- D. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- E. La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.

M. Deberá cumplir e implementar las medidas de prevención en el diseño y construcción, así como con las recomendaciones en materia de seguridad, señaladas mediante documento de fecha 30-treinta de Abril del 2015-dos mil quince, emitido dentro del Reporte número I15-172, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., relativo al proyecto que nos ocupa, a desarrollarse en el predio ubicado en la avenida Los Astros y Altamisa, en el Fraccionamiento Comercial Barrio Estrella Norte, Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 88-421-001, por lo que queda sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

CUARTO: 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.

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

SEPTIMO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperebrir 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 hubiere legalmente otorgado.

NOVENO: Previó el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.



LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

ALB / MBV / emmb

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Mra. María Guadalupe Zavala siendo las 9:15 horas del día 28 del mes de Octubre del 2015.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Maria Moncayo Santacruz
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE 32142

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Maria Guadalupe Zavala Garcia
FIRMA [Signature]