



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5619/2015
EXP. ADM. L-191/2015
Página 1 de 20

INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA
SOCIEDAD DENOMINADA "**TORRE EMBLEM**",
S.A.P.I. DE C.V.

CON DOMICILIO EN: RICARDO MARGAIN No. 440
INT. TORRE SOFIA OFICINA 1802, COLONIA VALLE
DEL CAMPESTRE, SAN PEDRO GARZA GARCIA,
NUEVO LEON.

PRESENTE.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 7-siete días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-191/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 15-quince de Mayo del año 2015-dos mil quince, por el C. Gabriel González Garza, en su carácter de apoderado de la sociedad denominada "**Torre Emblem**", **S.A.P.I. de C.V.**, quien acredita su personalidad y la existencia legal de la sociedad, mediante Escritura Publica número 9,797-nueve mil setecientos noventa y siete, de fecha 7-siete de Agosto del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el primer Distrito; sociedad que es propietaria del predio ubicado en la **CARRETERA NACIONAL MEXICO-LAREDO** sin número, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **51-009-002**, acreditándolo mediante Escritura Publica número 4,097-cuatro mil noventa y siete, de fecha 24-veinticuatro de Septiembre del año 2014-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaría Publica número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; solicitud mediante la cual la citada sociedad pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN** (obra nueva) y **DE USO DE EDIFICACIÓN** para **11-ONCE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 111-CIENTO ONCE OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el predio antes citado, el cual tiene una superficie total de 6,279.80 metros cuadrados, con una construcción total de 37,912.17 metros cuadrados, por construir; vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracciones II y III, 13, 14 fracción II puntos 2.2, 2.6 y fracción III puntos 3.1 y 3.9, Artículo 15 fracción I, 16, 37, 38, 46, 47, 49, 52, 53, 73, 100, 102, 103, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 26 fracción III, 30, 37, 40, 41, 42, 47, 49, 52, 53, 63, 64, 70, 94, 95 y 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica

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

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 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 HUAJUJO, DISTRITO URBANO LA ESTANZUELA**, en una Zona Clasificada de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria, como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, en la cual los usos solicitados de **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** y de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** (los puntos 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercaderías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19. Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cybercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia), se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar que de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "**ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.**"...

III.- Que de acuerdo a lo establecido en el segundo punto de las notas, del apartado de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el cual señala lo siguiente: "*En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco*", por lo cual es importante señalar que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, de acuerdo a la zona en la que se encuentra el predio en cuestión (SCU) y la superficie del predio de 6,279.80 metros cuadrados, de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.70** (4,395.86 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.70 (4,392.30 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.50** (21,979.30 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 3.24 veces (20,342.97 metros cuadrados, que resulta de restar a la construcción total de 37,912.17 metros cuadrados, el área de construcción de estacionamiento subterráneo de 17,569.20 metros cuadrados, de acuerdo a lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.20** (1,255.96 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.20 (1,260.75 metros cuadrados);



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5619/2015
EXP. ADM. L-191/2015
Página 3 de 20

Área Libre de **0.30** (1,883.94 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.30 (1,887.50 metros cuadrados).

Por otra parte cumple con la altura máxima de las edificaciones, en la delegación huajuco, donde para los predios que se ubiquen en la zona de SCU-Subcentro Urbano, dicha altura máxima es de 8-ocho pisos o 32-treinta y dos metros, y el proyecto cuenta con una altura de 8 pisos, considerando que la altura de la edificación se mide a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo, esto de conformidad con el artículo 39 del citado Reglamento.

IV.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida, conforme lo establece el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, para los predios ubicados en el Distrito Urbano La Estanzuela, para el uso de Locales Comerciales y de servicios agrupados, requiere 01-un cajón por cada 400 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado cuenta con 1,440.74 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resulta el requerimiento de 36-treinta y seis cajones; y para el giro de Oficinas Administrativas, requiere 01-un cajón por cada 60 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado cuenta con 11,269.97 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 188-ciento ochenta y ocho cajones, resultando la exigencia de un total de 224-doscientos veinticuatro cajones los requeridos, los cuales resuelve con 675-seiscientos setenta y cinco dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 19-diecinueve de Mayo del 2015-dos mil quince, se hizo constar que actualmente el predio que nos ocupa se encuentra baldío, no hay ninguna etapa de construcción en proceso al momento de la visita.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 37,912.17 metros cuadrados, distribuidos en 8-ocho niveles a partir del punto más alto del terreno y 4-cuatro sótanos, conforme al siguiente desglose de áreas:

	Por Construir	Total	Distribución
Sótano 1	4392.30 m2	4392.30 m2	Estacionamiento cubierto con capacidad para 131 cajones, rampas de acceso, cubo de servicio, escaleras, pasillos de circulación, elevadores, cuarto eléctrico,
Sótano 2	4392.30 m2	4392.30 m2	Estacionamiento cubierto con capacidad para 141 cajones, , rampas de acceso, cubo de servicio, escaleras, pasillos de circulación, elevadores, cuarto eléctrico, cuarto de empleados, áreas de almacén,
Sótano 3	4392.30 m2	4392.30 m2	Estacionamiento cubierto con capacidad para 142 cajones, , rampas de acceso, cubo de servicio, escaleras, pasillos de circulación, elevadores, áreas de almacén.
Sótano 4	4392.30 m2	4392.30 m2	Estacionamiento cubierto con capacidad para 145 cajones, escaleras, rampas de acceso, cubo de servicio, pasillos de circulación, elevadores, áreas de almacén.
P. Baja	2350.45 m2	2350.45 m2	Accesos, pasillos de circulación, estacionamiento con capacidad para 51 cajones, rampas de acceso a estacionamiento en sótanos, áreas de jardín, Torre 1: 03-tres Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y lobby de acceso a área de oficinas, torre 2: 03-tres Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y lobby de acceso a área de oficinas, Torre 03: 05-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados.
2º Nivel	2800.42 m2	2800.42 m2	Torre 1: 07-siete oficinas, baños, área de almacén, escaleras y elevadores, torre 2: Estacionamiento cubierto con capacidad para 42 cajones, escaleras, pasillos de circulación, elevadores, áreas de almacén., Torre 03: segundo nivel de los 05 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados.

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

3er Nivel	2705.91 m2	2705.91 m2	Torre 1: 07-siete oficinas, baños, área de almacén, escaleras y elevadores, torre 2: 06-seis oficinas, baños, escaleras y elevadores, Estacionamiento cubierto con capacidad para 23 cajones, pasillos de circulación.
4º Nivel	2477.92 m2	2477.92 m2	Torre 1: 07-siete oficinas, baños, área de almacén, escaleras y elevadores, torre 2: 10-diez oficinas, baños, escaleras y elevadores, estancia, sala de juntas y terraza.
5º Nivel	2477.92 m2	2477.92 m2	Torre 1: 07-siete oficinas, baños, área de almacén, escaleras y elevadores, torre 2: 12-doce oficinas, baños, escaleras y elevadores.
6º Nivel	2477.92 m2	2477.92 m2	Torre 1: 07-siete oficinas, baños, área de almacén, escaleras y elevadores, torre 2: 12-doce oficinas, baños, escaleras y elevadores.
7º Nivel	2520.50 m2	2520.50 m2	Torre 1: 07-siete oficinas, baños, área de almacén, escaleras y elevadores, torre 2: 12-doce oficinas, baños, escaleras y elevadores.
8º Nivel	2531.93 m2	2531.93 m2	Torre 1: 05-cinco oficinas, baños, área de almacén, escaleras y elevadores, torre 2: 12-doce oficinas, baños, escaleras y elevadores.
TOTAL	37912.17 m2	37912.17 m2	-----

VII.- Una vez revisados los documentos, datos e información anexa al expediente en cuestión y que fueron ingresados por el propietario, resulta dable 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 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: a) Los predios habitacionales, cederán el 17%-diecisiete por ciento del área vendible, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente. b) Los predios no habitacionales cederán o pagaran el 7%-siete por ciento del área vendible. Cuando se opte por el pago, se tomara como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.". **En el presente caso se solicita un uso no habitacional, por lo que aplica lo establecido en el inciso b) de la Ley antes invocada y la parte solicitante optó por el pago.**

El predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 51-009-002 cuenta con una superficie de 6,279.80 metros cuadrados, de los cuales 254.20 metros cuadrados corresponden a una afectación vial, por lo que se aplica el 7%-siete por ciento a una a una área vendible de 6,025.60 metros cuadrados, que equivale a 421.792 metros cuadrados, por el valor comercial por metro cuadrado, que de acuerdo al Informativo de Valor Catastral (avalúo comercial) de fecha 14-catorce de Mayo del 2015-dos mil quince, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León a través de la Dirección de Catastro, es de \$400.00 (cuatrocientos pesos), resultando una cantidad total por pagar de \$168,716.80 (ciento sesenta y ocho mil setecientos dieciséis pesos), presentando la solicitante para justificar el pago, **comprobante con número de**



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5619/2015
EXP. ADM. L-191/2015
Página 5 de 20

Folio 3170000024203, de fecha 21-veintiuno de Agosto del 2015-dos mil quince, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

VIII.- Que el interesado acompaña escrito de fecha 8-ocho de Diciembre del año 2014-dos mil catorce, signado por el C. Ingeniero Gabriel González Garza, en su carácter de apoderado de la sociedad denominada "Torre Emblem", S.A.P.I. de C.V., dirigido a Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), el cual fue recibido por dicha autoridad en fecha 17-dieciséis de Diciembre del 2014-dos mil catorce; escrito mediante el cual manifiesta en relación al proyecto a desarrollar en el predio que nos ocupa, manifiesta lo siguiente: *"El terreno donde se va desarrollar el proyecto actualmente no cuenta con vegetación nativa esto debido a que se encuentra en una zona urbanizada, por lo que ha sido impactado, presenta en su mayor superficie especies indicadoras de disturbio, basura doméstica generada por los transeúntes, además de encontrarse delimitado por paredes de concreto en la periferia. Debido a lo anterior, el área del proyecto NO requiere de autorización en Materia de Impacto Ambiental, ni Cambio de Uso de Suelo, ya que no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos del Artículo 5º del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental y del Artículo 7 de Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. Por lo anterior y en apego a la Legislación Ambiental vigente, Manifiesto Bajo Protesta de Decir Verdad, que no se llevará a cabo la remoción de la vegetación forestal para el desarrollo del proyecto, ya que en el terreno no existe esta, por lo que en caso de no poseer ningún inconveniente se solicita se acuse de recibido la presente..."*

Posteriormente la Delegación Federal del Estado de Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), emitió oficio número 139.003.03.0017/15 de fecha 12-doce de Enero del 2015-dos mil quince, dentro del expediente número 16.139.24S.711.5.398/2014, el cual es dirigido a la sociedad denominada Torre Emblem", S.A.P.I. de C.V., en relación al predio ubicado en la Carretera Nacional Monterrey-Santiago, al noreste de Plaza La Rioja y al sureste de la Cerrada Residencial El Sabino, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; mediante el cual le informa lo siguiente: ***"...En caso de que el proyecto se encuentre en alguno de los supuestos Normativos de la LGDFS y su Reglamento y de conformidad con los artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5 inciso O) Fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 16, 18, 19, 26, y 32 bis y las fracciones I, III, XXXIX de la ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 32 fracción VI, 40 fracción IX inciso c. del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 117, 118, 142 y 143 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 120 y 121 de su Reglamento (publicado en el DOF el 21 de febrero del 2005), la promovente requiere presentar ante el Espacio Ciudadano (ECC) de esta Delegación Federal de manera previa, una Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular (Guía Sector Cambio de Uso de Suelo o Proyectos Agropecuarios) y una solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales para remover la vegetación nativa existente..."***

"...En caso de no estar en los supuestos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5º inciso O) Fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la promovente no requiere presentar la solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo ni la Manifestación de Impacto Ambiental."

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

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130. 6565

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

IX.- El interesado acompaña oficio 4900/15-DIEC-SEDUE de fecha 20-veinte de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por esta Secretaría dentro del expediente administrativo PDE-000447-15, mediante el cual se autorizó el Permiso de Desmonte para el predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 51-009-002, con superficie de 6,279.80 metros cuadrados, señalándole al interesado los lineamientos ecológicos para realizar la actividad de desmonte, entre ellos que deberá compensar al municipio de Monterrey, por la pérdida de cubierta vegetal, la cantidad de 98-noventa y ocho árboles nativos de la siguiente especie: Encino, debiendo ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Estos serán entregados al vivero municipal; motivo por el cual el interesado para dar cumplimiento acompaña factura con número de Referencia A7090 de fecha 18-dieciocho de Junio del año 2015-dos mil quince, expedida por la empresa "Viveros y Pastos Allende" S.A. de C.V., que avala la compra de 98-noventa y ocho árboles de especie Encino Siempre Verde de 2-dos pulgadas, factura que fue recibida por la Dirección de Ecología de esta Secretaría en fecha 26-veintiseis de Junio del presente año, los cuales serán entregados por el citado vivero, de acuerdo al compromiso que se expresa en escrito de fecha 18-dieciocho de Junio del año 2015-dos mil quince, dando cumplimiento a dicho requerimiento.

X.- El interesado acompaña oficio número 937/SPMARN/15 de fecha 8-ocho de Julio del 2015-dos mil quince, 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 area para la venta y/o renta de locales comerciales y oficinas administrativas; la cual constará de 2-dos torres con ocho niveles, una planta baja y cuatro sótanos de estacionamiento, y una torre más para locales comerciales que constará solamente de planta baja y 1-un nivel, en una superficie de 6,099.15 metros cuadrados que forma parte de un predio con superficie total de 6,279.80 metros cuadrados, ubicado en la Carretera nacional Monterrey-Santiago, ahora bien es importante señalar **que en caso de que existan por cumplir lineamientos y/u obligaciones impuestas en materia ambiental, es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante.**

XI.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número **LTA-180/2015 de fecha 21-veintiuno de Julio del 2015-dos mil quince**, señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento que nos ocupa, sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades; considerando el Resolutivo con número de oficio 937/SPMARN/15 de fecha 8-ocho de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León.

XII.- Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5619/2015
EXP. ADM. L-191/2015
Página 7 de 20

Mediante oficio número DT/E/442/JULIO/2015 de fecha 22-veintidos de Julio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero Juan Antonio Huerta Torres, con número de cédula profesional 1989272, así como conforme al Estudio de Mecánica de Suelos de fecha Enero del 2015-dos mil quince y a la Evaluación Geológica de fecha Marzo del 2015-dos mil quince, elaborados por la empresa denominada "Geotecnia de Monterrey", S.A., a través del Ingeniero Jorge San Vicente Sanchez, con número de cédula profesional 1114748, presentados por el interesado, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto Natal Rivadeneyra Solis, con número de cédula profesional 850346) 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/545/2015 de fecha 14-catorce de Agosto del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información, plano, Estudio de Impacto Vial elaborado por Ingeniero Jesús Guadalupe Vázquez Sanchez, así como conforme al oficio número SCT.718.412.0395.15, emitido por la Subdirección de Obras de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/G257/2015 de fecha 13-trece de Agosto del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Plano, al Estudio de Mecánica de Suelos de fecha Enero del 2015-dos mil quince, al Analisis de Estabilidad de Taludes de fecha Enero del 2015-dos mil quince y a la Evaluación Geológica de fecha Marzo del 2015-dos mil quince, elaborados por la empresa denominada "Geotecnia de Monterrey", S.A., a través del Ingeniero Jorge San Vicente Sanchez, con número de cédula profesional 1114748, presentados por el interesado; condicionándolo a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los Estudios presentados, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/H 156/2015 de fecha 22-veintidos 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 al Plano y al Estudio Hidrológico de fecha Febrero del 2015-dos mil quince, realizado por Consultoría AQUA, a través del Ingeniero Álvaro L. Vita Garza, con cédula profesional número 1942570, presentados por el solicitante; condicionado a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XIII.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 9-nueve de Febrero del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la Carretera Nacional sin número de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 51-009-002, en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación del alineamiento del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar lo siguiente:
1) Para la Carretera Nacional se deberá respetar un ancho total de 64.00 metros, 32.00 metros a partir del eje central de la avenida hacia ambos lados.

XIV.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio No. DPCE-CAE-J/D-148/2015 de fecha 7-siete de Mayo del 2015-dos mil quince, con respecto al Proyecto de Instalación del Establecimiento ubicado en la Carretera Nacional México-Laredo sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, señala

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

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130. 6565

las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales, que deberán implementar para su operación así como durante la etapa de construcción, en el citado establecimiento, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XV.- El solicitante acompaña escrito de fecha 22-veintidos de Mayo del 2015-dos mil quince, dirigido a esta Secretaría, mediante el cual manifiesta bajo protesta de decir verdad, que se compromete y se obliga a garantizar el resarcimiento de daños incluyendo a terceros que se pudieran causar derivado de los trabajos de excavación y construcción que efectuaran en el predio identificado con el número de expediente catastral 51-009-002, haciendo constar que contarán en todo momento con la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil contra terceros previo al inicio de los trabajos antes citados, en relación al proyecto del edificio destinado a giros comerciales y de servicios a desarrollarse en el predio en cuestión; dando cumplimiento a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN** (obra nueva) y **DE USO DE EDIFICACIÓN** para **11-ONCE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 111-CIENTO ONCE OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, para el predio ubicado en la **CARRETERA NACIONAL MEXICO-LAREDO** sin número, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **51-009-002**, el cual tiene una superficie total de 6,279.80 metros cuadrados, con una construcción total de 37,912.17 metros cuadrados, por construir.

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

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 9 al 9 de 9), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.
- 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 III, 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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5619/2015
EXP. ADM. L-191/2015
Página 9 de 20

construcción conforme a la siguiente clasificación: ...III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años"; y por lo que al tratarse la presente de una construcción nueva de 37,912.17 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES 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 del Municipio de Monterrey.
7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130. 6565

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 deberá 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, 118 y 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
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 según lo señala el Art. 10 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 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, los 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 tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5619/2015
EXP. ADM. L-191/2015
Página 11 de 20

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 fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . ". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/442/JULIO/2015 de fecha 22-veintidos de Julio 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 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.

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

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130. 6565

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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, 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 11-once locales comerciales y de servicios agrupados y 111-ciento once oficinas administrativas, 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).
5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que requiere el proyecto presentado (requiere 188 cajones).**
6. **Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) 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 Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/545/2015 de fecha 14-catorce de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado conforme a la información, plano, Estudio de Impacto Vial realizado por Ingeniero Jesús Guadalupe Vázquez Sanchez, así como conforme al oficio número SCT.718.412.0395.15, emitido por la Subdirección de Obras de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco Municipio de Monterrey 2010-2020, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría:
 - a) Para la Carretera Nacional se deberá respetar un ancho total de 64.00 metros, 32.00 metros a partir del eje central de la avenida hacia ambos lados.Nota: 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 Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco Municipio de Monterrey 2010-2020.
3. El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se indica que las dimensiones de los cajones de estacionamiento



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5619/2015
EXP. ADM. L-191/2015
Página 13 de 20

dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Se podrán aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50x4.50 metros como mínimo. Así mismo, se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey, vigente.

4. Los cajones de estacionamiento destinados al uso de oficinas deberán ser asignados y señalizados de manera clara, indicando a que oficina pertenecen para evitar que usuarios de los locales comerciales o de otras oficinas, hagan uso de ellos.
5. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
6. Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
7. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los estacionamientos ubicados en los sótanos. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
8. Se deberá señalar de manera clara el sentido de circulación en el acceso al Desarrollo y en las rampas vehiculares con pintura en la superficie de rodamiento.
9. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, así como los pasillos de circulación que operaran con 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. Para cajones de estacionamiento dispuestos a 60 grados con respecto al pasillo de acceso, deberán considerar un ancho de pasillo mínimo de 5.00 metros.
10. Con respecto a las barreras para el control de accesos propuestas, deberá dar cumplimiento al Artículo 49 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey. En caso de que las filas vehiculares que genere el desarrollo afecten la circulación vial en la vía pública, La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar su reubicación o retiro de manera inmediata.

ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

11. Deberá proporcionar una adecuada iluminación al estacionamiento. Será responsabilidad de los propietarios del Desarrollo el cuidar que esta obligación sea cumplida.
12. Respecto a la etapa de construcción, el o los responsables de la obra deberán tramitar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad pública y Vialidad para el tránsito de vehículos pesados, tanto para maquinaria como para camiones de carga.
13. El Desarrollador queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
14. El Desarrollador queda obligado a realizar la construcción de la banqueta en su colindancia dando continuación al ancho de banqueta existente en los Desarrollos colindantes.
15. 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.
16. Dado la problemática vial existente en la zona, particularmente en la zona donde se pretende dar acceso a éste proyecto, los propietarios y los responsables del Desarrollo quedarán condicionados a

Palacio Municipal de Monterrey

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

coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, con el fin de presentar la propuesta vial de accesibilidad para su evaluación. El propietario deberá llevar a cabo las obras relativas al acceso de acuerdo a la geometría y especificaciones señaladas por dicha dirección, incluyendo el señalamiento vial y dispositivos autorizados antes de entrar en operación el Desarrollo.

17. Es muy importante que el propietario o propietarios del Desarrollo, queden obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

Al respecto y tomando en cuenta la problemática vial de la zona, el Desarrollador quedará obligado a realizar las aportaciones necesarias de manera proporcional con los Desarrolladores de la zona para llevar a cabo la construcción de la lateral de la Carretera Nacional sobre el Arroyo el Calabozo, además de realizar las aportaciones necesarias de manera proporcional con los desarrolladores de la zona para la construcción de un puente peatonal sobre la Carretera Nacional en su colindancia.

J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-180/2015 de fecha 21-veintiuno de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de construcción.-

1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. 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. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
8. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
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 construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/?p=sima> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5619/2015
EXP. ADM. L-191/2015
Página 15 de 20

- impacto ambiental en la calidad del aire.
13. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
 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.

Generales

15. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010 y 2020.
16. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutivo del estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Edificio de usos mixtos La Rioja**" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 937/SPMARN-IA/15).
17. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Edificio de usos mixtos La Rioja**".
18. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes un Estudio Hidrológico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que escurrimientos externos puedan tener sobre el proyecto y previniendo que las solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.
19. En caso de pretender utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia del resolutivo ante esta Dependencia. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
20. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

21. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido de fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas).
22. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
23. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o 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.

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

27. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
28. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
29. 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

30. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
31. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
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. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
38. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

39. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-447-15 el cual quedó resuelto con la compensación de 98-noventa y ocho árboles de la especie encino de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
40. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 25-veinticinco 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 341-trescientos cuarenta y un árboles (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92) y debido a que los cajones de estacionamiento estarán bajo techo, deberá reponerlos a vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición por mano de obra, en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

41. 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.
42. 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/G257/2015 de fecha 13-trece de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante el cual realizó dictamen en materia de Geología, conforme al Plano, al Estudio de Mecánica de Suelos, al Análisis de Estabilidad de Taludes y a la Evaluación Geológica, elaborados por la empresa denominada "Geotecnia de Monterrey", S.A.,



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5619/2015
EXP. ADM. L-191/2015
Página 17 de 20

a través del Ingeniero Jorge San Vicente Sanchez, con número de cédula profesional 1114748, 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:

- 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.
- Como medida de seguridad, no se deberán de colocar sobrecargas de ningún tipo en las coronas de los taludes o cerca de ellas, así como también impedir el incremento del contenido de humedad, evitar escurrimientos de agua a través de los taludes y encharcamientos al fondo del predio.
- Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.
- Los muros de contención deberán construirse bajo las más estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo los sistemas de drenaje necesarios para evitar cargas hidrostáticas. En los casos de que el muro forme parte de áreas interiores del proyecto arquitectónico se recomienda, además de los drenes y filtros de grava, la impermeabilización total mediante el uso de productos adherentes y plástico laminado grueso en la cara del relleno, para evitar humedad permanente.
- 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.
- La licencia de construcción sólo permite el desarrollo en el Predio donde el Solicitante acredite como Propietario con base en el Artículo 288 Fracción I, Capítulo Cuarto de las Licencias de Uso de Suelo, de Construcción y Edificación, Sección Segunda de la Licencia de Construcción de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- Según la propuesta de estabilización presentada no se indica la utilización de anclas, pero en caso de utilizar las mismas y estas excedan el límite de propiedad, invadiendo espacio en el subsuelo de vialidades y/o propiedades privadas, con base en el Artículo 134, Capítulo X de la Ocupación de las Vías Públicas del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. Se determina que se requiere autorización expresa de la Secretaría de Servicios Públicos para realizar en la vía pública la ocupación parcial o total del subsuelo, construcciones, instalaciones, modificaciones, así como para depositar o colocar en ella materiales u objetos entre otras cosas. En el caso de afectación a propiedades privadas se requiere la anuencia de los vecinos colindantes.

Palacio Municipal de Monterrey

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

- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como casas habitación y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura, esto debido a que el corte se realizará al límite de la propiedad colindante.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones dadas por los estudios presentados.

L. En cuanto a Hidrología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 156/2015 de fecha 22-veintidos 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 al Plano y al Estudio Hidrológico de fecha Febrero del 2015-dos mil quince, realizado por Consultoría AQUA, a través del Ingeniero Álvaro L. Vita Garza, con cédula profesional número 1942570, 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) La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico elaborado por Consultoría AQUA a través del Ing. Álvaro L. Vita Garza (Cédula 1942570) con fecha de Febrero del 2015, el cual dicta las especificaciones técnicas, así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

1.- El Proyecto deberá planear sus instalaciones pluviales con salida única hacia el frente del terreno para evitar la acumulación de líquido en la parte interna o posterior del terreno, lo que provocaría problemas de humedades y encharcamientos.

B) De acuerdo al corte longitudinal, y conforme lo establece el artículo 55 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, se tiene que:

1.- La construcción contempla áreas de corte en terreno, por lo que para proyectar los niveles de estacionamiento (Sótanos), se deberán construir muros de contención con un sistema de drenaje a base de filtros, siendo apoyada esta solución por drenes a fin de mantener un control de presiones y supresiones.

2.- Además, se propone la integración de los flujos pluviales a una fosa de regulación pluvial la cual deberá contar con un volumen de 156 m³, la fosa de regulación deberá tener un dimensionamiento de 7.50 x 7.50 mts. con una altura de 3.00 mts. y un cárcamo para alojamiento de una bomba de achique.

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

1.- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales considerando pendientes del 2.00 % sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo, además se recomienda interrumpir la verticalidad de la bajante pluvial mediante una desviación mayor a 60° con la vertical, esto con el fin de disminuir el posible impacto de caída.

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.

D) 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,



Handwritten marks including a large 'V' and a signature.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5619/2015
EXP. ADM. L-191/2015
Página 19 de 20

lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme al artículo 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

- E) Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
- 1.- Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - 2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - 3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- F) 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.
- G) 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 implementar las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales su operación así como durante la etapa de construcción, en relación al Proyecto de Instalación del Establecimiento ubicado en la Carretera Nacional México-Laredo sin número, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, de acuerdo al oficio No. DPCE-CAE-J/D-148/2015 de fecha 7-siete de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, 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.

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

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

QUINTO: 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.

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

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130. 6565

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

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



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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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 Eliseo Jose Celaya Sanchez siendo las 13:10 horas del día 09 del mes de Octubre del 2015.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Angeles Nuñez

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Eliseo Jose Celaya Sanchez

FIRMA [Handwritten Signature]
NO. DE GAFETE 72144

FIRMA [Handwritten Signature]