

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL
DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "PROYECTOS
INMOBILIARIOS APIL, S.A.P.I. DE C. V.
CON DOMICILIO EN LA CALLE VICENTE GUERRERO
NORTE No. 244, ZONA CENTRO, MONTERREY, N.L.
P R E S E N T E.-**

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 23--veintitres días del mes de Octubre del año 2015--dos mil quince.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-395/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 20--veinte de Agosto del 2015--dos mil quince, por el C. Jonathan Emmanuel Alanís Niño, apoderado de la sociedad denominada **PROYECTOS INMOBILIARIOS APIL S.A.P.I DE C. V.**, quien es arrendataria del predio ubicado en la **AVENIDA PASEO DE LOS LEONES S/N ESQUINA CON NACIONALIZACION DE LA BANCA, COLONIA SAN BERNABE** e identificado con el número de expediente catastral **19-001-804**; mediante la cual solicita la **LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el predio antes citado, el cual tiene una superficie de 8,682.922 metros cuadrados, de los cuales 5,682.922 son por aprobar, con una construcción total de 2,455.69 metros cuadrados, mismos que son por construir; a lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

1. Escritura Pública número 14,757--catorce mil setecientos cincuenta y siete, de fecha 26--veintiséis de Julio del 2010--dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 122--ciento veintidós, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, a fin de otorgar un Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, a favor de Valores y Viviendas Sociedad Anónima de Capital Variable.

2. Escritura Pública número 951--novecientos cincuenta y uno, de fecha 11--once de Marzo del 2004--dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 122--ciento veintidós, con ejercicio en esta Ciudad, la cual contiene la constitución de la empresa denominada **"VALORES Y VIVIENDAS" S.A DE C.V** y se designa como Administrador Único de la Sociedad a Salvador Alberto Zambrano Sada.

3. Contrato de Arrendamiento de fecha 7--siete de Mayo del 2015--dos mil quince, celebrado entre la Sociedad denominada "Valores y Viviendas" S.A de C.V como la arrendadora y la empresa denominada "Proyectos Inmobiliarios Apil" S.A.P.I DE C.V. como la arrendataria; mismo que fue ratificado ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, en fecha 26--veintiséis de Mayo del 2015--dos mil quince, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 51--cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral, tomando razón del mismo en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo bajo el número 110,951--ciento diez mil novecientos cincuenta y uno, esto en relación al inmueble que nos ocupa.

4. Escritura Pública número 109,411--ciento nueve mil cuatrocientos once de fecha 2--dos de Marzo del 2015--dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Garate-Ríos, Notario Público Suplente en funciones adscrito a la Notaría Pública Número 105--ciento cinco, cuyo Titular es el Licenciado Jesús

2012-2015

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5907/2015
EXP. ADM. L-395/2015
Página 2 de 20

Ubaldo Gárate Bravo, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene la constitución de la empresa denominada "**PROYECTOS INMOBILIARIOS API**", **S.A.P.I de C.V.**, así como también se designa como Apoderado de la Sociedad a José Juan Castañon Medellín, al cual se le otorgan los siguientes poderes; Poder General para Pleitos y Cobranzas y Poder General para ejercer Actos de Dominio, entre otros.

5. Carta Poder simple de fecha 1-uno de Julio del 2015-dos mil quince, en relación al inmueble que nos ocupa.; mediante el cual el Licenciado José Juan Castañon Medellín, representante de la empresa Proyectos Inmobiliarios Api S.A.P.I de C.V otorga poder para actos de administración, entre otros al Licenciado Jonathan Emmanuel Alanis Niño, para llevar a cabo ante las dependencias Gubernamentales, Municipales, Estatales, Federales, Privadas o de cualquier otra índole correspondientes las siguientes gestiones: Realice trámites, entrega de documentos, reciba documentos, efectúe pagos, entre otros, sobre el inmueble ubicado en Avenida Paseo de los Leones, identificado con el expediente catastral 19-001-804, en Monterrey, N.L.

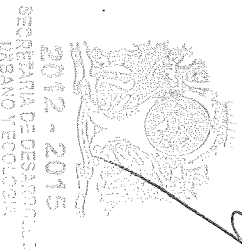
ANTECEDENTES

En fecha 25-veinticinco de Junio del 2010-dos mil diez, con número de oficio 1627/2010/SEDUE, dentro del expediente administrativo S-093/2010, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la subdivisión en 2-dos porciones, del predio ubicado colindante a las calles Paseo de los Leones, Richard E. Bird y Avenida Lince, con superficie de 73,096.999 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 19-001-750, para quedar de la siguiente forma: **Lote A con una superficie de 8,682.922 metros cuadrados** y el Lote B con una superficie de 64,414.077 metros cuadrados.

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 fracciones I y II, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 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 c), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.20, Artículo 15 fracciones I y II, 16, 19 fracciones II, III y IV 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 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 y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 26 fracción II, 33, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, 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.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2012 - 2015
MONTERREY, COAHUILA DE ZARAGOZA

OFICIO No. SEDUE 5907/2015
EXP. ADM. L-395/2015
Página 3 de 20

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE**, en una Zona Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** se considera como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son 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 aquél uso o destino de mayor porcentaje**".

III.- Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo en el plan vigente para el giro de **2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados** son los numerales siguientes: 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, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; que corresponden a: **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 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 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada); **2.3.4 Tienda de Conveniencia**; **3.1 Servicios Personales** (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchaduras, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura); **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas); **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, y 3.18.10 Centros de educación a distancia.**

IV.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie por apobar de 5,682.922 metros cuadrados y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (4,262.192 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.36 (2,028.80 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 (19,890.227 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.43 (2,455.69 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.25 (1,420.731 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.64 (3,654.12 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (852.43 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (871.30 metros cuadrados). Número de niveles máximos: 10 niveles, y el proyecto presenta 2-dos niveles, a una altura de 5.65 metros; por lo cual considerando lo anterior, es aplicable lo señalado en el segundo párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey,

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DT 378/2015, de fecha 11-once de Septiembre del 2015-dos mil quince, en el cual indica que es factible la altura prevista de 5.65 metros.

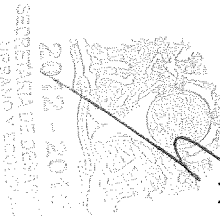
V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbre Poniente, para el giro de Locales Comerciales y Servicios Agrupados, requiere 01-un cajón por cada 20 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo cual analizado el proyecto, de un área de servicio de 1,861.80 metros cuadrados, resultan 93-noventa y tres cajones requeridos; Y el proyecto soluciona con 93-noventa y tres cajones de estacionamiento dentro del predio.

VI.- Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2015-dos mil quince, se observó que el predio se encuentra baldío y sin uso.

VII.- La Dirección de Protección Civil del Estado, mediante oficio No. DPCE-CAE-J/D-376/2015, de fecha 2-dos de Octubre del 2015-dos mil quince, emite dictamen otorgando las medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia de Protección Civil, a ubicarse en la Avenida Paseo de los Leones s/n esquina con Nacionalización, Colonia San Bernabé Topo Chico; Y 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, por lo cual será a esa dependencia estatal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- Que el interesado dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en relación al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y acorde a lo señalado en el artículo 3 fracción VI de dicho Reglamento, considerando las características de la construcción, la misma es clasificada como (4-c), acompaña lo siguiente: Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, de fecha 24 de Septiembre del 2015, realizado por el Ingeniero Joel Martínez Martínez, con cédula profesional 2962222, manifestándose como responsable de dicha memoria; así mismo acompaña el Estudio de Mecánica de suelos, de fecha de 1 de Julio del 2015, elaborado por la empresa ESTUDIOS Y CONTROL DEL NORESTE S.A DE C.V, a través del Ingeniero Ernesto Monsivais Contreras, con cédula profesional 5204881; así como también presenta Estudio Geológico, de fecha 27 de Julio del 2015 realizado por GEOTEC, a través del Geólogo Samuel Estrada Barraza, con cédula profesional 97532; así mismo anexa Estudio Hidrológico de fecha Julio del 2015, elaborado por el Ingeniero Joel I. Valdez Valencia, con cédula profesional 8291284.

IX.- Acompaña escrito de fecha 21-veintuno de Agosto del 2015-dos mil quince, mediante el cual el Arquitecto Gerardo Antonio Márquez Aguilar, con cédula profesional 4580131, manifiesta ser Director Responsable de Obra, para el proyecto de construcción en el predio que nos ocupa.



OFICIO No. SEDUE 5907/2015
EXP. ADM. L-395/2015
Página 5 de 20

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

X.- En 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:

- Mediante oficio número DT/E/528/AGOSTO/2015 de fecha 10-diez de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número DT/N/757/2015, de fecha 21-veintiuno de Octubre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información, plano y Estudio de Impacto Vial firmado por el Ing. Juan Treviño González, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.
- Mediante oficio número DT/H 319/2015 de fecha 4-cuatro de Septiembre 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 el Ingeniero Joel I. Valdez Valencia, con cédula profesional número 8291284, 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.

• Mediante oficio número DT/G324/2015 de fecha 14-catorce de Octubre 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 elaborado por la empresa ESTUDIOS Y CONTROL DEL NORESTE S.A DE C.V, a través del Ingeniero Ernesto Monsivais Contreras, con cédula profesional 5204881, y al Estudio Geológico, elaborado por GEOTEC, a través del a través del Geólogo Samuel Estrada Barraza, con cédula profesional 97532, 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.

XI.- La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-410/2015, de fecha 14-catorce de Septiembre del 2015-dos mil quince, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XII.- El interesado acompaña oficio 5889/15-DIEC-SEDUE de fecha 11-once de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por esta Secretaría dentro del expediente administrativo PDE-000826-15, mediante el cual se autorizó el Permiso de Desmonte para el predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 19-001-804, con superficie de 8,682.22 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 89-ochoenta y nueve árboles nativos de la siguiente especie: Encino, Palo Blanco, Anagua, Ébano, Nopal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuíta, Hierba del Potro y Retama, 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

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

entregados al vivero municipal; motivo por el cual el interesado para dar cumplimiento acompañe facturas número 4462 de fecha 5 de Agosto del 2015 por 89-ochenta y nueve árboles nativos, expedida por la persona física Alejandro Luis Tamez Garza (Viveros Tamez de Allende), factura que fue recibida por la Dirección de Ecología de esta Secretaría en fecha 26-veintiséis de Agosto del presente año, dando cumplimiento a dicho requerimiento.

XIII.- En fecha 4-cuatro de Agosto del 2015-dos mil quince, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente:a) Para la Av. Paseo de los Leones, deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio, b) Para la Av. Nacionalización de la Banca, deberá respetar un ancho total de 40.00 metros, 20.00 metros del eje central de la Avenida (límite de propiedad) hacia el predio, y c) En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 5.00 metros.

XIV.- El solicitante acompañe escrito de fecha 21-veintuno de Agosto del 2015-dos mil quince, dirigido a esta Secretaría, mediante el cual manifiesta y hace constar el compromiso de contar con un Seguro de Responsabilidad Civil una vez iniciadas las obras de construcción, en el predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones s/n, esquina con Nacionalización de la Banca, Colonia San Bernabé, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 19-001-804. Lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey”.

Que de acuerdo a lo anteriormente 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 LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, para el predio ubicado en la AVENIDA PASEO DE LOS LEONES S/N ESQUINA CON NACIONALIZACION DE LA BANCA, COLONIA SAN BERNABE, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 19-001-804, el cual tiene una superficie de 8,682.922 metros cuadrados, de los cuales se aprueban 5,682.922 metros cuadrados, con una construcción total de 2,455.69 metros cuadrados, mismos que son por construir.

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

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 al 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.



OFICIO No. SEDUE 5907/2015
EXP. ADM. L-395/2015
Página 7 de 20

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa y complementaria de esta resolución deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.**
- C. Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción, de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, que señala lo siguiente: "La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación:....Fracción III.- Mas de 1,000 metros cuadrados de construcción-03 años.....", Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 2,455.69 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.**

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

- a) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- b) Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes, y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
- c) 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.
- d) 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.

e) 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. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey de Monterrey.

f) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su 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,

3

- 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.
- h) 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.
 - i) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apeque irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
 - j) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
 - k) Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - l) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apeque irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
 - m) 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.
 - n) 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.
 - o) No efectuar fogatas para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

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

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

- a) 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.).
- b) 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.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación para **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** en el predio en cuestión.
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico



OFICIO No. SEDUE 5907/2015
EXP. ADM. L-395/2015
Página 9 de 20

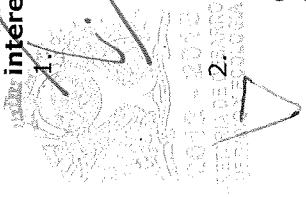
DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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.

- e) 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.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) 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.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 93-noventa y tres cajones de estacionamiento como mínimo que requiere el proyecto.
- j) 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.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- m) 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.

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/528/AGOSTO/2015 de fecha 10-diez de Septiembre 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 con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.



28

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y EDIFICACIÓN

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5907/2015
EXP. ADM. L-395/2015
Página 10 de 20

5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colindan con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

H. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/757/2015, de fecha 21-veintuno de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado conforme a la información, plano y Estudio de Impacto Vial firmado por el Ing. Juan Treviño González, 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 ésta Secretaría.
 - a) Para la Av. Paseo de los Leones, deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio.
 - b) Para la Av. Nacionalización de la Banca, deberá respetar un ancho total de 40.00 metros, 20.00 metros del eje central de la Avenida (límite de propiedad) hacia el predio.
 - c) En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 5.00 metros.

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

- 2) Como se indica en el punto anterior, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 se tiene previsto el trazo de una vialidad de 40.00 metros de ancho que afecta al predio objeto de la presente Licencia.

Ahora bien, conforme al Oficio SEDUE 5091/2015 relativo al expediente administrativo TV-000423/15 y en atención a la solicitud realizada el día 31 de Julio del 2015 firmado por Samuel Klein Marcuschamer como apoderado legal para actos de administración de la sociedad denominada "Valores y Viviendas, Sociedad Anónima de Capital Variable, donde se solicita se autorice un nuevo alineamiento vial o se realice la corrección en el mismo tomando en cuenta la sentencia pronunciada dentro del expediente 395/2003, relativo al Juicio Contencioso Administrativo interpuesto para la personal moral Corsar S.A. de C.V., en contra de los actos de ésta Secretaría, de fecha 9 de junio del 2004, siendo que se realizó la anotación correspondiente, según consta en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025, consistente en el Alineamiento Vial de la Av. Nacionalización de la Banca.



OFICIO No. SEDUE 5907/2015
EXP. ADM. L-395/2015
Página 11 de 20

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Al respecto, se hace constar, que dentro del plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de la Vialidad denominada Nacionalización de la Banca, Señala la anotación "4", la cual describe lo siguiente:

"Nota (4): En cumplimiento a resolución dictada en el Juicio Contencioso Administrativo, en el 2004, se dejó sin efecto la aplicación del Alineamiento Vial indicado. En algunos tramos de ésta vía se hace necesario por seguridad vial ajustar los Alineamientos Viales a la traza actual,"

- 3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la matriz de Uso de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 4) De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros. Así mismo, se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, las cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
- 5) 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) Debido a la jerarquía de la Avenida Nacionalización de la Banca, los cajones de estacionamiento colindantes a ésta vía deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento, de conformidad con lo indicado en el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

Los accesos vehiculares a los cajones y a la zona de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 8) Los pasillos de circulación vehicular deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

Al respecto, se deberá establecer un solo sentido de circulación para los pasillos de circulación de acuerdo a los planos de proyecto presentados, por lo que el Desarrollador queda obligado a señalar de manera clara mediante señalamientos verticales y flechas direccionales sobre la superficie de rodamiento dicho sentido de circulación.
- 9) 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.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- 10) 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.
- 11) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

12) 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.

I. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-410/2015, de fecha 14-catorce de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, 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. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
5. 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.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra/proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. 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.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.

0010227

OFICIO No. SEDUE 5907/2015
EXP. ADM. L-395/2015
Página 13 de 20

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
10. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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 impacto ambiental en la calidad del aire.
15. 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.
16. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.

Durante la etapa de operación.-

Generales

17. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Plaza Cumbres"** emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 1138/SPMARN-IA/15).
18. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Plaza Cumbres"**.
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 y en el caso de ser utilizado 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.
20. 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 2013 - 2025.
21. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

600000

SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

23. 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 en 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).
24. 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.
25. 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

26. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
27. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
28. 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.
29. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
30. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
31. 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.

Emissiones al Aire

32. En caso de contar con área de cocina esta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

33. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

37. 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

38. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
39. 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.
40. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
41. 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.
42. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
43. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

44. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-826-15 el cual fue resuelto con la reposición de 89-ochenta y nueve árboles de especie nativos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
45. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 18-dieciocho 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 51-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 69-sesenta y nueve 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.

Imagen Urbana

46. 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.
47. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

J: **En cuanto a Hidrología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 319/2015 de fecha 4-cuatro de Septiembre 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**

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Hidroológico – Hidráulico, de fecha Febrero del 2015-dos mil quince, realizado por el Ingeniero Joel I. Valdez Valencia, con cédula profesional número 8291284, 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 realizado a través del Ing. Joel I. Valdez Valencia (Cédula 8291284) con fecha de Julio del 2015, 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.
- B) 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.
- 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.
 - 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) Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme al artículo 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- E) Además, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2012 - 2015

OFICIO No. SEDUE 5907/2015
EXP. ADM. L-395/2015
Página 17 de 20

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- 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.
- H) Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros y riesgos hidrometeorológicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León; por lo tanto y considerando la facultad del Municipio para regular, controlar y promover la construcción y habilitación de obras para el manejo de aguas pluviales según artículo 155 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

J. En cuanto a Geología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G 324/2015 de fecha 14-catorce de Octubre 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 elaborado por la empresa ESTUDIOS Y CONTROL DEL NORESTE S.A DE C.V, a través del Ingeniero Ernesto Monsivais Contreras, con cédula profesional 5204881, y al Estudio Geológico, elaborado por GEOTEC, a través del a través del Geólogo Samuel Estrada Barraza, con cédula profesional 97532, 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 los planos y los estudios presentados, se derivan las siguientes obligaciones:

o De acuerdo al plano arquitectónico el proyecto consiste en la edificación para locales comerciales y servicios agrupados de 2

niveles incluyendo Planta Baja.

Con base en 5 sondeos de exploración a una profundidad de 1.50 m, se determinó la estratigrafía de la siguiente manera:

o Los materiales presentes son arcillas en tonalidades café oscura en profundidades de 0.15m a 0.50m, seguida por un material tipo roca sedimentaria denominado como conglomerado continuando hasta el fondo de la exploración.

o No se encontró el nivel de aguas freáticas hasta la profundidad máxima explorada.

o Las propuestas de cimentación diseñadas con una capacidad de carga admisible de 7.10 a 9.30 kg/cm², considerando un factor de seguridad de 3, consisten en lo siguiente:

– Cimentación corrida, basada en un concreto ciclópeo en una porción 60 a 40; es decir 60 por ciento de concreto y un 40 por ciento de piedra caliza de tamaño máximo de 20cm, el concreto será de una resistencia $f_c = 150$ kg/cm² y la piedra

2015

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

caliza deberá estar limpia, el concreto ciclópeo será seguido por una dala o cadena de cimentación. Otra forma de obtener este tipo de cimentación es mediante la construcción de una zapata corrida y un contracimientto, ambos elaborados de concreto armado y colado de una manera monolítica o siguiendo algún procedimiento que asegure lo anterior, ya que este conjunto trabajará a manera de una viga "I" invertida.

- Zapatas aisladas, este tipo de cimentación estará formada por dos elementos, uno que viene a ser propiamente el elemento transmisor de carga al subsuelo y otro que viene a ser el elemento que recibirá a la superestructura, ambos serán elaborados de concreto armado y colado de una manera monolítica o siguiendo algún procedimiento que asegure lo anterior.

- o La capacidad de carga admisible se determinó de acuerdo a la Teoría del Dr. Karl Von Terzaghi.
- 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.
- o El área de estudio se ubica en la falda nororiental baja del Cerro de las Mitras, que geoestructuralmente constituye el flanco del mismo lado del plegamiento anticlinal que geoconforma dicho cerro.
- o El terreno adopta una superficie relativamente plana con pendiente general hacia el noroeste del orden del 9%.
- o La superficie del terreno estudiado como su entorno, está cubierta por un manto superficial de material de origen aluvial acarreado por los escurrimientos del agua derivada de la precipitación pluvial, desde la falda montañosa de dicho cerro; este material terrígeno denominado aluvión, está compuesto por una mezcla calichosa de arcilla, limo y grava de caliza, con horizontes y lentes donde predomina la grava de caliza; en la superficie del terreno ocurre un manto superficial de caliche que cementa los clastos de caliza; este sobreyace a una paleosuperficie de erosión de luitas de la Formación Méndez de edad Cretácico Superior, cuyo espesor en el subsuelo del sitio de estudio se geoestima ser del orden de los 500metros.
- o El subsuelo arcillo-arenoso-calichoso, presenta condiciones de estabilidad determinada por su propio total confinamiento rocoso relacionado con la planaridad y baja pendiente generalizada del terreno.
- o Por lo tanto, se concluye que no existe riesgo geológico asociado al subsuelo del área estudiada para efectos del proyecto constructivo, siempre y cuando la cimentación se apegue a los resultados y recomendaciones de la Mecánica de Suelos.

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.
- Para los rellenos que requieran las excavaciones de las cimentaciones, se recomienda el uso del material clasificado como terraplén, compactado por lo menos al 95% de su Peso Volumétrico Seco Máximo y en capas de espesor no mayor a 20 cm con apisonadora de impacto, en caso de utilizarse herramienta manual el espesor no deberá de sobrepasar los 10 cm.
- No se deberán dejar excavaciones abiertas por períodos prolongados que afecten adversamente las condiciones de humedad natural y por consecuencia su capacidad portante, que de ser así se tendrá que rectificar la excavación retirando el material alterado.
- Retirar todo el material suelto producido de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
- El vaciado del concreto se deberá ejecutar siguiendo los procedimientos que marca el ACI-311-07.

OFICIO No. SEDUE 5907/2015
EXP. ADM. L-395/2015
Página 19 de 20

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- 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.
- 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.

L. En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección de Protección Civil del Estado en el escrito con número de oficio No. DPCE-CAE-J/D-376/2015 de fecha 2-dos de Octubre del 2015-dos mil quince, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; y 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. Por lo cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO: Se hace del conocimiento 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.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se 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.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5907/2015
EXP. ADM. L-395/2015
Página 20 de 20

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 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. Secretario 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
DIRECTOR DE CONTROL URBANO



ALB/MBV/eaats

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse

siendo las 1:00 pm horas del día 30 del mes de Octubre del 2015

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE José Francisco González Cordero

FIRMA

NO. DE GAFETE 1-053-14

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

Roberto Casas Cordero

FIRMA

[Firma]