



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4358/2015
EXP. ADM. L-042/2015
Página 1 de 20

I N S T R U C T I V O

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD
DENOMINADA PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA S.A. DE C.V.
RIO CAURA No. 350 L-24
COLONIA DEL VALLE
SAN PEDRO GARZA GARCIA, 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 18-dieciocho días del mes de Mayo del año 2015-dos mil quince-----
-----**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-042/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 11-once de Febrero del 2015-dos mil quince, por el C. Sergio Negrete Vela, en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad denominada PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA S.A. DE C.V., quien acredita su personalidad mediante la Escritura Pública Número 20,930-veinte mil novecientos treinta, de fecha 26-veintiséis de Septiembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del licenciado César Alberto Villanueva García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 23-veintitrés, con ejercicio en el primer Distrito en el Estado; y su existencia legal mediante Escritura Pública Número 43,939-cuarenta y tres mil novecientos treinta y nueve de fecha 23-veintitrés de Marzo de 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Leoncio Ortega Hinojosa, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 118-ciento dieciocho, en función del suplente del Notario Público Número 37-treinta y siete, Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, por convenio de ley, ambos con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral; que al efecto otorgó dicha sociedad, propietaria del inmueble ubicado en la calle **AVENIDA LA LUZ S/N**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **51-015-517**; acompañando copia simple de la Escritura Pública Número 7907-siete mil novecientos siete, de fecha 1-primero de Octubre del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; solicitando mediante la cual se pretende obtener la autorización para las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (12-DOCE LOCALES)**, en el predio antes citado, el cual se conforma de una superficie total de 29,328.47 metros cuadrados, de los cuales únicamente un área de 2,896.548 metros cuadrados son por aprobar, en la cual se desplantará una construcción total de 1119.91 metros cuadrados de obra nueva.

A N T E C E D E N T E S

1. En fecha 20-veinte de Octubre del 2014-dos mil catorce, mediante oficio 884/2014/DIFR/SEDUE, dentro del Expediente Administrativo F-061/2013, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y la Dirección de Fraccionamientos y Regularizaciones, informa que es Factible Fraccionar y Urbanizar el suelo para desarrollar un fraccionamiento de tipo habitacional unifamiliar con uso complementario de comercio de barrio de urbanización inmediata, relativo a la superficie de 12,376.627 metros cuadrados, derivado de la superficie de mayor extensión de 29,328.47 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 51-015-517, ubicado colindante a la Avenida La Luz y al poniente del fraccionamiento Contry sur.

2. En fecha 15-quince de Diciembre del 2014-dos mil catorce, mediante oficio número 1067/2014/DIFR/SEDUE, dentro del expediente administrativo F-075/2014, esta misma Secretaría, y la Dirección de Fraccionamientos y Regularizaciones, Aprobó el Proyecto Urbanístico y Rasantes para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata, el cual se denominará Pedregal del Vergel 1a. Etapa, con una superficie total de 29,328.47 metros cuadrados, de la cual 12,376.627 metros cuadrados son de superficie a desarrollar; siendo importante señalar que el lote cuenta con una superficie de 2896.548 metros cuadrados, la cual está señalada como área Comercial y de servicios (Comercio de Barrio), siendo este el área que nos ocupa en la presente resolución.

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 y 6 fracciones IV y V, 10 fracciones I al XXV, 11, 191 fracciones V y X, 226 fracción I, 227 fracción I, 228 fracciones I a XIV, 281, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 290, 293 fracciones I a V, 294 fracciones I a VIII, 295, 296, 356, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 31, 37, 44, 139, 156, 158, 159, 160, 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 fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I al VI, 13 fracción I, II, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 20, 26 fracción II, 52, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 66, 79 fracciones I al IV, 80, 81, 82, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; 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 201 Municipal del Estado de Nuevo León y artículo 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 27 de Octubre del 2011, publicado en el periódico oficial del Estado de Nuevo León número 147 en fecha 18 de Noviembre de 2011, 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 HUAJUCO - Distrito Urbano LA ESTANZUELA**, donde el predio en cuestión se encuentra en una zona clasificada como HM-HABITACIONAL UNIFAMILIAR; sin embargo, es importante señalar que de acuerdo a lo indicado en el apartado de Antecedentes, el predio en cuestión ya cuenta con autorización de uso de suelo como (Comercio de Barrio), para una superficie de 2896.548 metros cuadrados", señalado dentro de la etapa de autorización del Proyecto Urbanístico y Rasantes para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con uso complementario de Comercio de Barrio de Urbanización Inmediata; donde considerando lo establecido en el artículo 31 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala lo siguiente: " En los predios indicados en el Plan como Comercio de Barrio, se podrán permitir....los locales comerciales y de servicios agrupados..."; lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias, al continuar vigentes las licencias mencionadas, también prevalecen los



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4358/2015

EXP. ADM. L-042/2015

Página 3 de 20

lineamientos, requerimientos y condiciones indicados en las mismas, resultando entonces, bajo esa tesitura la autorización de la presente solicitud.

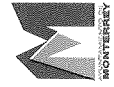
III.- Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo en el plan vigente para el giro de **2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados** son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 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 Juguetes y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; Calzado; Telas, Alfombras, videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; 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 Cibercafé, 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.- Ahora bien, tomando en cuenta que la superficie por aprobar de 2896.548 metros cuadrados, se encuentra fuera de un fraccionamiento autorizado, y aunque si bien es cierto que el interesado se encuentra llevando a cabo ante esta Secretaría el proceso para desarrollar un fraccionamiento, el cual se encuentra en la etapa de Modificación de Proyecto Urbanístico y Rasantes, dentro del Expediente Administrativo F-033/2015, también es cierto que no es el momento procesal oportuno para su inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido por los artículos 253 y 257 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; dicho lo anterior, el predio en cuestión identificado con el número de expediente catastral 51-015-517, que cuenta con una superficie total de 29,328.47 metros cuadrados, en el presente trámite no se encuentra comprendido dentro de un fraccionamiento autorizado hasta en tanto no se tengan los permisos y autorizaciones correspondientes en el que se garanticen y sean transmitidas las obligaciones de un fraccionamiento; por lo tanto en el presente caso se solicita un uso no habitacional en la superficie por aprobar (2896.548 metros cuadrados), le aplica la obligación establecida en el artículo 203 inciso b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señal lo siguiente: **"ARTICULO 203.** *En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:...* b) *Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7%- siete por ciento del área vendible. Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses.*

Tratándose de cesión, ésta deberá ser destinada para la formación e áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago al predio identificado con expediente catastral 51-015-517, el cual cuenta con una Superficie de 29,328.47 metros cuadrados, de la cual la superficie de terreno por aprobar es de 2896.548 metros cuadrados, resulta el 7% correspondiente a la superficie por aprobar de 202.758 metros cuadrados, multiplicado por el valor comercial por metro cuadrado, según avalúo comercial expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de fecha 4-cuatro de Mayo del 2015-dos mil quince, que es de \$50.00 (Cincuenta pesos 00/100 M. N.) por metro cuadrado, resultando por lo tanto el pago de la cantidad total de \$10,137.90 (diez mil ciento treinta y siete pesos 90/100 M. N.); mismos que fueron liquidados en fecha 7-siete de Mayo del 2015-dos mil quince, lo cual se justifica con el recibo oficial emitido por la Tesorería Municipal de Monterrey, que avala el pago por dicha cantidad.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1119.91 metros cuadrados distribuidos en 1-un nivel, para 12-doce Locales comerciales y de servicios agrupados con área de almacén y 1/2 baño, cada uno, y área de estacionamiento descubierto con capacidad para 38-treinta y ocho cajones;

VI.- En cuanto a los Lineamientos Urbanísticos, el artículo 31 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala lo siguiente: " En los predios indicados en el Plan como Comercio de Barrio, se podrán permitir...los locales comerciales y de servicios agrupados, debiéndoseles aplicar los lineamientos urbanísticos indicados para la zona en donde se encuentren ubicados"; por lo anterior, toda vez que el predio en cuestión se encuentra en una zona Habitacional Unifamiliar, mediante oficio número DT 238/2015, de fecha 23-veintitrés de Marzo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, informa lo siguiente: "...se deberá dictaminar con los lineamientos urbanísticos correspondientes al de Habitacional Unifamiliar (HU), Densidad D5, COS de 0.80, CAV DE 0.10..."; Por lo anterior, el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos antes citados establecidos por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, y lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, conforme a la superficie de terreno por aprobar de 2896.548 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (2317.24 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.39 (1119.91 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.20 (579.30 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.61 (1776.638 metros cuadrados); en cuanto al **CAV** (Coeficiente de Área Verde), de 0.10 (289.65 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (437.40 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: 3-Tres, y el proyecto presenta 1-un nivel, con una altura de 4.34 metros; de lo anterior, es aplicable lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo lo siguiente: "En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, 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 241/2015, de fecha 24-veinticuatro de Marzo del 2015-dos mil quince, en el cual indica que es factible la altura prevista de 4.34 metros en el área donde se desarrollará la actividad de locales comerciales y de servicios agrupados.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4358/2015
EXP. ADM. L-042/2015
Página 5 de 20

VII.- 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 La Estanzuela, para el giro de Locales comerciales y de servicios agrupados, requiere 01-un cajón por cada 40 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado cuenta con un área de servicio de 728.15 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 18-dieciocho cajones; solucionando el proyecto con 38-treinta y ocho cajones dentro del predio.

VIII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 4-cuatro de Marzo del 2015-dos mil quince, se pudo constatar que el predio se encuentra baldío.

IX.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de respuesta de fecha 18-dieciocho de Febrero del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número 115-057, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el proyecto de construcción de locales comerciales, a ubicarse en la Avenida La Luz s/n, Col. Pedregal del Vergel, de este Municipio e identificado con el número de expediente catastral 51-015-517, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

X.- Que por oficio número 139.003.03.304/13 de fecha 14-catorce de Mayo del 2013-dos mil trece, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, en respuesta a la solicitud de lineamientos ambientales para un predio con superficie de 721,958.00 metros cuadrados, oficio mediante el cual informa lo siguiente: **"...En caso de que el proyecto se encuentre en alguno de los supuestos del artículo 7 de la LGDFS, 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 y XXXIX de la ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 32 fracción VI, 40 fracción IX inciso c. del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 117, 118, 142 y 143 de la Ley General de 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 de Contacto 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 un Estudio Técnico Justificativo (ETJ) para remover la vegetación nativa existente, conforme a lo siguiente..."**

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

Atento a lo anterior, el interesado presenta escrito, con fecha de recibido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales el día 20-veinte de Mayo del 2013-dos mil trece, por medio del cual expresa lo siguiente: "...hago de su conocimiento que dicho predio se encuentra impactado en la zona

que pretendemos urbanizar, por lo que no cuenta con vegetación forestal n forma parte de la definición jurídica de bosque o selva. En virtud de lo anterior, le manifiesto que el predio no requiere de la Manifestación de Impacto Ambiental ni tampoco del Estudio Técnico Justificativo, dado los argumentos antes señalados....”

XI.- La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-078-2015, de fecha 13-trece de Marzo del 2015-dos mil quince, en el cual, visto el oficio número 1321/SPMARN-IA/14 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección al medio Ambiente y Recursos Naturales, de fecha 10-diez de Octubre del 2014-dos mil catorce, donde se comunica al promovente la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental la urbanización y construcción de un fraccionamiento habitacional, en un predio con superficie de 29,328.48 metros cuadrados, a ubicarse en la Avenida la Luz s/n, Colonia Pedregal del Vergel, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; emitiéndose los lineamientos en materia ambiental correspondientes a la Licencia de Uso de Edificación y Construcción (obra nueva) para locales comerciales y de servicios agrupados, en el predio antes citado, identificado con el expediente catastral 51-015-517; mismos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XII.- En fecha 10-diez de Junio del 2013-dos mil trece, mediante oficio No: 1168/13-DIEC-SEDUE, dentro del Expediente PDE-000432-13, la Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, emitió Lineamientos Ecológicos para el Permiso de Desmonte, en dichos lineamientos se le solicita la compensación por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 360-treientos sesenta árboles nativos de la siguiente especie: Encino, Ébano Palo Blanco y Anacua 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. Los árboles fueron debidamente compensados de acuerdo a la Factura 1178, de fecha 10-diez de Junio del 2013-dos mil trece, emitida por el vivero denominado "Viveros Regionales".

XIII.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VI del citado Reglamento, y de acuerdo a las características de la construcción la misma es clasificada como (4 b), que con respecto del predio ubicado en la calle Avenida La Luz s/n, en el municipio de Monterrey, identificado con el número de expediente catastral 51-015-517, acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por el Ingeniero Santiago Ricardo García Gutierrez, con cédula profesional 1831567, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 4-cuatro de Marzo del 2015-dos mil quince, que se encuentra en autos del expediente.
- Estudio de Mecánica de Suelos, realizado en fecha 10 de Julio del 2013, por la empresa QUALITY CONTROLLER LABORATORIOS S DE R.L. DE C.V., firmado por el Ingeniero José David Alvaradojo González, con cédula profesional 4177926.
- Estudio Hidrológico-Hidráulico, realizado en fecha 2-dos de Marzo del 2015-dos mil quince, por la empresa Estudios e Ingenierías para la Urbanización y construcción, firmado por el M.C. Ingeniero Juan Francisco Palacios Barrera, con cédula profesional 1886287.

XIV.- Acompaña escrito de fecha 8-ocho de mayo del 2015-dos mil quince, mediante el cual el Arquitecto Gerardo Antonio Márquez Aguilar, con cédula profesional 4580131, se manifiesta como



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4358/2015
EXP. ADM. L-042/2015
Página 7 de 20

Director Responsable de Obra para la construcción de locales comerciales y de servicios agrupados, en el predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-517.

XV.- 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/073/FEBRERO/2015 de fecha 19-diecinueve de Febrero del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo, demás documentos y estudios aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número DT/V/167/2015 de fecha 10-diez de Marzo del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial firmado por la Ingeniero Juan Treviño González, presentados por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.
- Mediante oficio No. DT/H 74/2015 de fecha 9-nueve de Marzo del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el estudio Hidrológico elaborado através del M.C. Ingeniero Juan Francisco Palacios Barrera (con cédula 1886287) de fecha marzo del 2015, en materia de drenaje pluvial, condicionado a garantizar la operatividad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.
- Mediante oficio número DT/G 050/2015 de fecha 23-veintitrés de Febrero del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme a los planos, Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por QCONTROLLER LABORATORIO S. DE R.L. DE C.V.; otorgando el visto bueno para dicho estudio.

XVI.- En fecha 17-diecisiete de Febrero 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 Avenida La Luz, respetar un ancho total de 30.00 metros, así como también su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XVII.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 último párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito de fecha 23-veintitrés de Abril del 2015-dos mil quince, a través del cual el Lic.Gustavo Adolfo Coindreau Méndez, en su carácter de representante legal de Proyectos Inmobiliarios Olimpia S.A. de C.V., con respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 51-015-

517, manifiesta lo siguiente: "...me comprometo a contar con un seguro de responsabilidad civil una vez iniciada la construcción de locales comerciales y de servicios agrupados...".

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

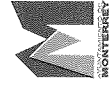
A C U E R D A:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (12-DOCE LOCALES), ÚNICAMENTE LOS SEÑALADOS EN EL CONSIDERANDO III DE LA PRESENTE RESOLUCION, para el predio ubicado en la AVENIDA LA LUZ S/N, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 51-015-517, el cual se conforma de una superficie total de 29,328.47 metros cuadrados, de los cuales únicamente 2,896.548 metros cuadrados son por aprobar, en la cual se desplantará una construcción total de 1119.91 metros cuadrados de obra nueva.

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 2 al 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del 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 2012 establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C. Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad, Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 Fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente clasificación: Fracción III.- Mayor de 1000.00 metros cuadrados de construcción -03-Tres años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 1119.91 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4358/2015
EXP. ADM. L-042/2015
Página 9 de 20

- 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 en días hábiles, 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.
- f) El Director Responsable 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.
- g) 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 respetivas 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.
- 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 ocasionare la construcción.
- i) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- j) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- k) Se apercebe 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, 64, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- l) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- m) Se apercebe 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.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

- 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.

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

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

- 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, sí haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

2012 Deberá de respetar el uso de edificación de **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (12-DOCE)** en el predio en cuestión, conforme a los usos señalados en el CONSIDERANDO III de la presente resolución.

- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
- 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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4358/2015
EXP. ADM. L-042/2015
Página 11 de 20

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 18-dieciocho cajones de estacionamiento que requiere como mínimo 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. Mediante oficio número DT/V/167/2015 de fecha 10-diez de Marzo del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos 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 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 esta Secretaría.
 - a) Para la Av. La Luz, deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, respetando su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras. Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020.

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
- 3) De acuerdo al 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 podrán considerar hasta un 25% de los cajones de estacionamiento 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, 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 Cd. de Monterrey, vigente.

- 4) Los cajones de estacionamiento propuestos con salida en maniobra de reversa hacia la Av. La Luz, deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, el cual señala lo siguiente: *"En las calles Subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de*

estacionamiento colindantes a la vía pública deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento."

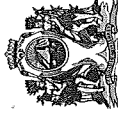
- 5) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 6) Respecto al estacionamiento que resuelve sus maniobras al interior del predio deberá respetar un ancho en la zona de entrada de 3.56 metros y un ancho en su zona de salida de 5.48 metros, tal y como lo indica el plano de proyecto presentado. Lo anterior con el fin de proporcionar espacio suficiente para las maniobras de entrada y salida al estacionamiento.
- 7) El pasillo de circulación vehicular deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros con el fin de permitir las maniobras vehiculares de manera funcional. Lo anterior de conformidad con Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 8) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 9) El Proyecto deberá tener un buen señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al desarrollador y que deberán coordinarse para su respectiva instalación con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, a fin de garantizar la adecuada operación vial y brindar seguridad para los peatones de la zona colindante al desarrollo. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el 2012 señalamiento vial necesario para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y

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

H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/073/FEBRERO/2015 de fecha 19-diciembre de Febrero 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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4358/2015
EXP. ADM. L-042/2015
Página 13 de 20

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 con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que 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 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.

I. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G050/2015 de fecha 23-veintitrés de Febrero del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

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

- o De acuerdo al plano arquitectónico el proyecto consiste en la edificación para 12 locales comerciales y de servicios agrupados de un nivel con 1130.35 m² de construcción.
- o Con base en 15 sondeos exploratorios se determinó la estratigrafía de la siguiente manera:
 - Superficialmente se encontró una arcilla café oscura con material vegetal y escombro con un espesor de 0.50 m, subyaciendo a este material y hasta una profundidad de 2.30 se encontró una arcilla café con gravas abundantes. Bajo este material y hasta una profundidad de 3.00 m se encontró una arcilla café verdosa con abundantes gravas.
 - Se detectó el nivel freático hasta la profundidad máxima explorada.
- o Las propuestas de cimentación desplantadas a una profundidad mínima de 1.50 m, diseñadas con una capacidad de carga admisible de 2.3 a 2.10 kg/cm², consisten en lo siguiente:
 - Cimentación aislada.
 - Cimentación corrida,
 - Losa de cimentación.
- o La capacidad de carga admisible se determinó con base en la teoría del Dr. Karl Von Terzaghi con un factor de seguridad de 3.

2012 - 2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

- o No se contemplan la construcción de sótanos, ni cortes significativos en el terreno que representen algún factor de riesgo geológico que amerite alguna medida de mitigación.
- o No se recomienda el desplante de la construcción en el horizonte superficial de suelo húmico, ya que corresponden a materiales blandos.

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

- Se deberán seguir todas las recomendaciones de los estudios presentados.
- 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.
- ~~Raturar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.~~
- ~~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.~~
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras 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 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.
- En caso de que el predio colinde con el Río La Silla, se deberán contar con propuestas que garanticen la estabilidad de los taludes ubicados al margen del Río.

J. **En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H74/2015 de fecha 9-nueve de Marzo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al Estudio Hidrológico realizado por el M.C. Ingeniero Juan Francisco Palacios Barrera (Cédula 188687), con**



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4358/2015
EXP. ADM. L-042/2015
Página 15 de 20

fecha de Marzo del 2015, en 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, y que en lo siguiente se transcribe:

- A) Se deberá considerar la construcción de un colector pluvial PAD de 48", a fin de drenar y conducir el caudal captado en la Av. La Luz, aunado a eso, se deberá construir un imbornal mixto de 2.00 mts. x 0.60 mts. según se señala en plano anexo al estudio Hidrológico.
- 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 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.
 - 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. Es de reiterar que deberá garantizar que el caudal captado deberá tener como disposición final la red pluvial municipal.
- 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 éstos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - 1.- Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión, 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) Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- E) La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.



- K. En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio LTA-078/2015, de fecha 13-trece de Marzo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

Durante la etapa de construcción.-

1. El horario de las actividades de 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 impacto ambiental en la calidad del aire.
13. 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.-



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4358/2015
EXP. ADM. L-042/2015
Página 17 de 20

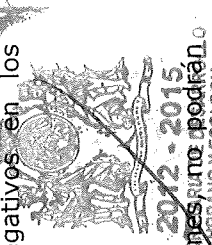
14. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuesta en el resolutive del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Fraccionamiento Habitacional ubicado en Avenida la Luz" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del estado de Nuevo León (Oficio Núm. 1321/SPMARN-IA/14).
15. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuesta en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Fraccionamiento Habitacional ubicado en Avenida la Luz"
16. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 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
17. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
18. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en área para tal fin dentro de la propiedad.
19. Deberá realizar las acciones necesarias a efecto de que los escurrimientos pluviales se descargen en las zonas de captación pluvial adecuadas a las características del proyecto (punto 1 inciso a del resolutive)
20. Deberá realizar las acciones necesarias con el fin de evitar afectaciones en el predio en el que se desarrollará el proyecto, aguas abajo o en cualquier inmueble colindante, por el manejo de drenaje pluvial (punto 1 inciso b del resolutive).
21. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes un Estudio Hidraulico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que los escurrimientos externos puedan tener sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los colindantes (punto 2 del resolutive)

**Aspecto Ambiental
Ruido y/o Vibraciones**

22. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casas habitación, 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, siendo los límites de 68 dB (A) de las 8:00 a las 20:00 horas.
23. 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.
24. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

25. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
26. Queda prohibido la derrama o vertido de material solido o liquido al suelo, a la vía publica y/o áreas verdes.
27. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan



2012 - 2015

28. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
29. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
30. 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

31. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
32. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
33. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
34. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieran 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.

35. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
36. 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.
37. 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.
38. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
39. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO

2019

Reforestación

40. Deberá conservar los 8-ocho palo blanco y anacua que están en el predio y no interfirieren con la construcción, en caso contrario se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
41. El permiso de desmonte quedo resuelto bajo el expediente administrativo PDE-432-14, donde se compenso al vivero municipal la cantidad de 360-trescientos sesenta árboles nativos de 5.0cm de diámetro de tronco.
42. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos 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 05-cinco árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 07-siete árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4358/2015
EXP. ADM. L-042/2015
Página 19 de 20

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

Imagen Urbana

43. 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.
44. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

L. **En Materia de Seguridad deberá cumplir con las medidas de prevención en el diseño y construcción para el proyecto presentado, las cuales se señalan en el escrito de fecha 18-dieciocho de Febrero del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-057, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., lo anterior en relación al predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 51-015-517, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y los cuales están sujetos 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 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 materias

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 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 el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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;

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4358/2015
EXP. ADM. L-042/2015
Página 20 de 20

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 y 387 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. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2012 - 2015

LIC. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

TWNB/MYNL/kmfl

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Virginia Noval siendo las 13:00 horas del día 18 del mes de Mayo del 2015

EL C. NOTIFICADOR
DILIGENCIA.
NOMBRE José Freixido Canecho Cashillo
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE 1-052-14

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA
NOMBRE WALTER GARRA CIA
FIRMA [Signature]