



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.



DELEGACION CENTRO- DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA

No. de Oficio: GGU-4961/2015

No. De Expediente: L-000129/2015

PROPIETARIO DEL INMUEBLE

Nombre: EMPRENDEDORES INMOBILIARIOS DELTA, S.A. DE C.V.

Domicilio: BOULEVARD ANTONIO L. RODRIGUEZ NO. 1882 L-210, COLONIA SANTA MARIA, MONTERREY, N.L.

Teléfono: 8401-1000

TITULAR DE LA LICENCIA

Nombre: EMPRENDEDORES INMOBILIARIOS DELTA, S.A. DE C.V.

Domicilio: BOULEVARD ANTONIO L. RODRIGUEZ NO. 1882 L-210, COLONIA SANTA MARIA, MONTERREY, N.L.

Teléfono: 8401-1000

DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA

Nombre: ING. RITA FRANCISCA BASTAR VERDEJO

Teléfono: 8401-1000

Domicilio: BOULEVARD ANTONIO L. RODRIGUEZ NO. 1882 L-210, COLONIA SANTA MARIA, MONTERREY, N.L.

Ced. Prof: 1169511

De conformidad con lo dispuesto por los Artículos 217, 218, 219, 220, 221 y 222 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Capítulo Tercero de los Directivos Responsables de Obra; Artículos 6.9, 20, 21, 22, Fracción I a la VI, 23 Fracción I a la IX, 24 Fracción I a la VIII, y 25 Fracción I a la IV del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

DESCRIPCIÓN DE LA AUTORIZACION

Giro y/o Uso: BÓVEDA DE PRODUCTOS MOLEROS Superficie Total: 102,215.00 m²

Datos de Construcción: OBRA NUEVA

Área por construir:	<u>43,601.00</u>	m ²
Banda por Construir:	<u>266.83</u>	m ²
Total:	<u>43,601.00</u>	m ²

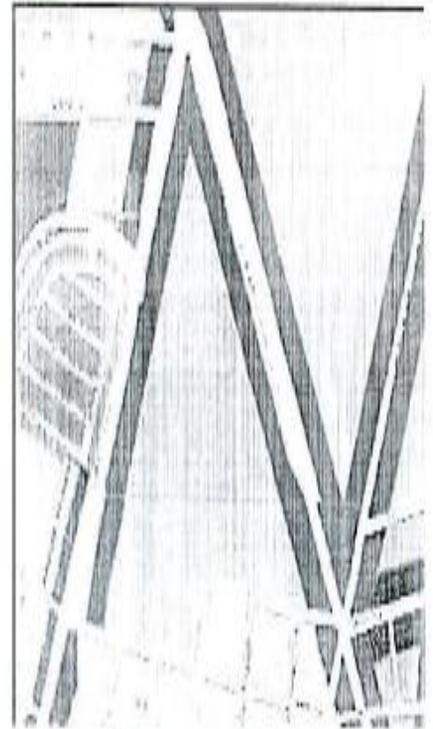
UBICACIÓN DEL PREDIO

Ubicación: AVE. CONCHELLO Y AVE. SAN NICOLAS NORTE

No. oficial: 2291

Colonia: CANTU

Exp.Catastral: 06-129-001



AUTORIZACIÓN

La licencia de construcción, según el Art. 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, tendrá una vigencia de 3-TRES AÑOS a partir de su fecha de notificación

Monterrey, N.L. a: 21 DE JULIO DE 2015

LA C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ

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

TDNC/TVNB/MEV/CCSK/

LA PRESENTE LICENCIA ES PARTE INTEGRANTE DEL ACUERDO ENTENDIDO POR ESTA DEPENDENCIA, Y LA CUAL NO TIENDE VALOR SIN LAS FIRMAS Y SELLOS CORRESPONDIENTES.

SEMIÓ LAS 14 HORAS DEL DIA 21 DEL MES DE JULIO DE 2015 DE

EL C. NOTIFICADO: ERIK MONCAYO SANTACRUZ EL C. NOTIFICADO: ALBERTO DE JESUS...

EL CAJETE: [Firma] FIRMA: [Firma]

DELEGACION Y DISTRITO



NUMERO DE PERMISO

El horario de actividad cubre un día de Lunes a Viernes de 8:00 a 18:00 horas y Sábados de 9:00 a 13:00 horas

000002



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4961/2015
EXP. ADM. L-129/2015
Página 1 de 21

INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA
SOCIEDAD DENOMINADA **"EMPRENEDORES
INMOBILIARIOS DELTA", S.A. DE C.V.**

DOMICILIO: BOULEVARD ANTONIO L. RODRIGUEZ
No. 1882 L-210, COLONIA SANTA MARIA,
MONTERREY, NUEVO LEON.

PRESENTE.-

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



2012 - 2015

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

En Monterrey, Nuevo León, a los 21-veintiun días del mes de Julio del año 2015-dos mil quince.
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-129/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 27-veintisiete de Marzo del año 2015-dos mil quince, por el **C. Víctor Manuel Treviño Herrera**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"EMPRENEDORES INMOBILIARIOS DELTA", S.A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad con Escritura Publica número 3,904-tres mil novecientos cuatro, de fecha 16-dieciseis de Abril del año 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 19-diecinueve, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; y la existencia legal de la sociedad con Escritura Publica número 5,170-cinco mil ciento setenta, de fecha 26-veintiseis de Junio del año 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaría Publica número 19-diecinueve de la cual es Titular el Licenciado Carlos Humberto Suarez Garza, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; sociedad que es propietaria del predio ubicado en la avenida **CONCHELLO** y avenida **SAN NICOLAS** norte número **2291**, en la **COLONIA CANTU** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **06-129-001**, acreditándolo mediante Escritura Publica número 11,580-once mil quinientos ochenta, de fecha 17-diecisiete de Septiembre del año 2014-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 19-diecinueve, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual la citada sociedad solicita las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN** (obra nueva) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **BODEGA DE PRODUCTOS MOLESTOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 102,215.00 metros cuadrados, con una construcción total de 43,601.80 metros cuadrados.

ANTECEDENTES

Mediante oficio número 4092/H-0.4/95 de fecha 24-veinticuatro de Noviembre de 1995-mil novecientos noventa y cinco, la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Urbano, así como la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, ambas del Estado de Nuevo León, aprobaron la Regularización del Uso de Suelo y Lineamiento de Construcción de una empresa denominada **REFRACTARIOS, HW. FLIR, S.A. DE C.V.**, dedicada a la fabricación de Refractarios, en relación al inmueble ubicado en la avenida San Nicolás de los Garza No. 2291 en la Colonia Cantú, con una superficie de 102, 215.00 metros cuadrados y una construcción total de 43,167.40 metros cuadrados.

Mediante oficio número 972/2009-JJGG/SEDUE de fecha de 31-treinta y uno de Marzo del 2009-dos mil nueve, emitido dentro del expediente administrativo número L-597/2008, la Secretaría de Desarrollo Urbano y

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

Ecología, autorizó la Licencia de Uso de Suelo (Ampliación) para Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios (dentro del cual se encuentra el uso de suelo de 2.16.1 Bodega de Productos Inocuos), respecto del predio ubicado en la Avenida San Nicolás Norte No. 2291 en la Colonia Cantú de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral 06-129-001, el cual cuenta con una superficie de 102,215.00 metros cuadrados, y una construcción total de 43,167.40 metros cuadrados.

Mediante oficio número SEDUE 3175/2012 de fecha de 24-veinticuatro de Octubre de 2012-dos mil doce, emitido dentro del expediente administrativo número L-202/2012, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Ampliación de Uso de Suelo para los giros de Imprentas y Encuadernaciones, Limpieza y de Oficinas, Hogares e Industrias, Reparación y tapicería de muebles, Servicios especializados (fumigación e impermeabilización), Enderezado y Pintura, Modificación de vehículos, Lavado de Autos, Lavado y engrasado, Vulcanizadoras, Casas de Empeño, Consulados y Embajadas, Centros de educación a distancia, casetas de vigilancia, Estudios de Grabación, Telefonía y Telemercadeo, con previa autorización de Uso de Suelo Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios (dentro del cual se encuentra el uso de suelo de 2.16.1 Bodega de Productos Inocuos), respecto del predio ubicado en la Avenida San Nicolás Norte No. 2291 en la Colonia Cantú de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral 06-129-001, el cual cuenta con una superficie de 102,215.00 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, 191 fracciones III y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 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, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 59, 73, 139, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracción II, 5 fracciones I a XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 26 fracción II, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), y fracción V inciso c) del Orden Legal, del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- Que de acuerdo a las autorizaciones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número 972/2009-JJGG/SEDUE de fecha de 31-treinta y uno de Marzo del 2009-dos mil nueve, emitido dentro del expediente administrativo número L-597/2008 y oficio número SEDUE 3175/2012 de fecha de 24-veinticuatro de Octubre de 2012-dos mil doce, emitido dentro del expediente administrativo número L-202/2012, las cuales fueron descritas en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con las que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización para diversos usos, entre ellos el de Bodega de Productos Molestos, conforme a los Planes de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020 y 2010-2020 respectivamente, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los inmuebles en cuestión se encuentran en la Delegación



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4961/2015
EXP. ADM. L-129/2015
Página 3 de 21

Centro, en el Distrito Urbano Industrial Moderna, y en una zona clasificada como CI-Corredor Industrial; lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala **"QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación"**, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su Artículo Tercero Transitorio, que establece: **"ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento"**, por lo que resulta procedente la autorización de la presente solicitud, toda vez que cumple con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en las citadas autorizaciones, los cuales analizados con la superficie del inmueble de 102,215.00 metros cuadrados, se satisfacen de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (76,661.25 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.43 (43,601.80 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **10.00 veces** (1'022,150.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.43 veces (43,601.80 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (12,265.80 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.16 (16,370.85 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (25,553.75 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.57 (58,613.20 metros cuadrados).

Por otra parte cumple con el número de niveles máximo permitido que es de (+) 12, y el proyecto presenta 4 nivel; con la altura máxima para cada nivel de 4.00 metros, y el proyecto presenta una altura máxima de 15.90 metros, por lo que la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió escrito con número de oficio DT 259/2015, de fecha 4-cuatro de Mayo del 2015-dos mil quince, mediante el cual determina que para la distribución arquitectónica del proyecto, es factible autorizarse la altura prevista de 15.90 metros, de acuerdo a lo establecido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; así como con el remetimiento lateral en uno de sus costados de 1.00 metro, ya que el proyecto presenta un remetimiento lateral de 12.88 metros lineales, esto de acuerdo al artículo 160 del citado reglamento.

III.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo a las autorizaciones descritas en el apartado de antecedentes de la presente resolución, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Industrial Moderna, para el uso de Bodega de Productos Molestos, requiere de 01-un cajón por cada 285.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 43,271.70 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 152-ciento cincuenta y dos cajones, los cuales resuelve con 235-doscientos treinta y cinco cajones dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

IV.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 15-quince de Abril del 2015-dos mil quince, se hizo constar que actualmente el predio que nos ocupa no tiene uso, ya que está en etapa de nivelación y desmonte.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 43,601.80 metros cuadrados, distribuidos en 2-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 por Construir	M2 totales	Distribución
Planta baja	43,601.80	43,601.80	Estacionamiento con capacidad de 235.00 cajones, área de jardín, Bodega con 2-dos áreas de servicios sanitarios y caseta de acceso
Total	43,601.80	43,601.80	-----

VI.- Que por oficio número 139.003.03.0170/15 de fecha 23-veintitres de Febrero del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente número 16.139.24S.711.5.050/2015, por la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en respuesta a la solicitud de lineamientos ambientales que presentara el C. Víctor Manuel Treviño Herrera, en su carácter de apoderado legal de la empresa denominada "Emprendedores Inmobiliarios Delta", S.A. de C.V. para un predio con superficie de 73,519.70 metros cuadrados, ubicado en la Avenida San Nicolás número 2291, Colonia Cantú, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, le informa lo siguiente: **"...En caso de que el proyecto se encuentre en alguno de los supuestos Normativos de la LGDFS y su Reglamento y de conformidad con los artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (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, II 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 Ciudadano (ECC) de esta Delegación Federal de manera previa, una Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (Guía Sector Cambio de Uso de Suelo o Proyectos Agropecuarios) y una solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales para remover la vegetación nativa existente,..."**

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

Atento a lo anterior, el interesado en Respuesta al oficio número 139.003.03.0170/15 de fecha 23-veintitres de Febrero del 2015-dos mil quince, presenta escrito con fecha de recepción de 2-dos de Marzo del 2015-dos mil quince, por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales-SEMARNAT, Delegación Federal del Estado de Nuevo León), por medio del cual manifiesta lo siguiente: **"... bajo protesta de decir verdad, que los preceptos normativos emitidos bajo el oficio señalado, no son de aplicación para el predio que presento, ya que en el mismo, no crece vegetación nativa forestal, acentuando además, que el terreno fue ocupado por infraestructura ya existente en un 80 %, (fincas y áreas pavimentadas) y la vegetación existente, es en su mayoría de condición herbácea inducida, así como algunos renuevos de pastizal también inducido, distribuidos de manera muy puntual, y 8 palmas Washingtonia, en fila en el límite sur. Por lo anterior, estamos considerando que de acuerdo a estas condiciones, no se encuentra en ninguno de los supuestos normativos del Art. 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable..."** **Es importante señalar que en caso de que existan por cumplir lineamientos y obligaciones en términos que en materia ambiental, es dicha dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal.**

VII.- Que esta Secretaría previno al interesado en términos de lo dispuesto por el artículo 359 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, mediante oficio número SEDUE 4439/2015 de fecha 3-tres de Julio del año 2015-dos mil quince, donde se le requirió a la parte solicitante, entre otras cosas, lo siguiente: **"a).- La constancia o documento ante Notario o Fedatario Público, en donde conste la manifestación expresa de la solicitante EMPRENDEDORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V., relativa a ceder la superficie de terreno del**



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4961/2015

EXP. ADM. L-129/2015

Página 5 de 21

área correspondiente a la futura vialidad de la Prolongación de la Avenida Centrika, lo anterior para que con dicho documento sea plasmado y definido en los planos oficiales relativos que al efecto sean resueltos por la autoridad...”, por lo que la interesada para cumplir con lo anterior acompaña Constancia de fecha 8-ocho de Julio del año 2015-dos mil quince (recibida por esta Secretaría en fecha 9-nueve del presente mes y año), ratificada en su contenido ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 19-diecinueve con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, asentándose bajo el número 24,788 de fecha 9-nueve de Julio del presente año, del Libro de Actas Levantadas fuera de Protocolo; constancia mediante la cual la solicitante manifiesta en el apartado de Declaraciones, entre otras cosas, lo siguiente: **“...I.3 Es su voluntad celebrar el presente instrumento única y exclusivamente para efectos de obligarse a dar cumplimiento a lo dispuesto en el inciso a) del Acuerdo Posterior, siempre y cuando esta sea de conformidad con lo resuelto dentro del Acuerdo, es decir, que a través del presente instrumento se obliga a realizar todos los actos necesarios que en su momento legal oportuno lo permita, para efectos de gestionar la debida formalización de la Cesión de Derechos de Propiedad respecto de la superficie de terreno del area correspondiente a la futura vialidad de la prolongación de la Av. Centrika en los términos y condiciones mencionados en el Acuerdo, lo anterior a fin de que se respete la sección vial de 36.00m (treinta y seis metros) indicada y prevista por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025”.**

VIII.- El interesado acompaña oficio 4130/15-DIEC-SEDUE de fecha 25-veinticinco de Febrero del 2015-dos mil quince, emitido por esta Secretaría dentro del expediente administrativo PDE-000163-15, mediante el cual se autorizó el Permiso de Desmonte para el predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 06-129-001, con superficie de 102,215.00 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 y biomasa de setenta y ocho palmas washingtonia, ciento seis leucaenas, treinta y cinco eucaliptos, ocho pinos Alepo, dos anacuas y un rompevientos, que interfirieron con el proyecto de construcción, la cantidad de 4,557-cuatro mil quinientos cincuenta y siete árboles nativos de la siguiente especie: Encino, Ébano, Palo Blanco, y Anacua, debiendo ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Estos serán entregados al vivero municipal; motivo por el cual el interesado para dar cumplimiento acompaña factura número 66-sesenta y seis de fecha 23-veintitres de Marzo del año 2015-dos mil quince, expedida por la empresa "Bioaceites" S.A. de C.V., que avala la compra de 4,557-cuatro mil quinientos cincuenta y siete árboles nativos, factura que fue recibida por la Dirección de Ecología de esta Secretaría en fecha 27-veintisiete de Marzo del presente año, dando cumplimiento a dicho requerimiento.

IX.- El interesado acompaña oficio número 782/DMA-IA/15 de fecha 27-veintisiete de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO consistente en la construcción, operación y mantenimiento de una bodega para almacenamiento de aparatos de Productos de vidrio y cristal (vasos, jarrones, plantos, ventanas, parabrisas, etc.), en predio que nos ocupa; **por lo que en caso de que existan por cumplir lineamientos y/u obligaciones impuestas en materia ambiental, es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante.**

X.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número **LTA-193/2015 de fecha 02-dos de Junio del 2015-dos mil quince**, considerando el Resolutivo con número de oficio 782/DMA-IA/15 de fecha 27-veintisiete de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León; mediante el cual señala 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 y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

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

Mediante oficio número DT/E/280/MAYO/2015 de fecha 26-veintiseis de Mayo del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudios de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por los Ingenieros Guillermo Gómez de la Rosa, con número de cédula profesional 1985461 (pilotes, cabezales muro de contención), Fermín Serna González, con número de cédula profesional 2574331 (columnas, vigas, techumbre estructura metálica) y Humberto Mireles de la Cruz con número de cédula profesional 4892271, así como conforme al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por el Laboratorio de Concretos y Suelos (LCS), a través del Ingeniero Emilio González Duque, con número de cédula profesional 3838631, presentados por el interesado, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecta Rita Francisca Bastar Verdejo, con número de cédula profesional 1169511) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/V/433/2015 de fecha 1-uno de Julio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información, plano y Estudio de Impacto Vial realizado por la empresa denominada PM & Asociados, de fecha Diciembre del 2014-dos mil catorce, presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/H 140/2015 de fecha 7-siete de Mayo del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno, en materia de drenaje pluvial, mismo que fue elaborado conforme al Plano y al Estudio Hidrológico - Hidráulico, de fecha 5-cinco de Enero del 2015-dos mil quince, realizado por IU-Ingenierías para Urbanización, a través del Ingeniero Juan de Dios Rodríguez Rodríguez, con cédula profesional número 6412819, presentados por el solicitante; condicionado a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/G127/2015 de fecha 8-ocho de Mayo 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 el Laboratorio de Concretos y Suelos (LCS), a través del Ingeniero Emilio González Duque, con número de cédula profesional 3838631, y al Estudio de Riesgos e Impacto Geológico, elaborado por Geomecánica Avanzada y Geo ambiental, a través del Doctor Carlos A. Charles Cruz, con número de cédula profesional 1701970, presentados por el interesado;



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4961/2015
EXP. ADM. L-129/2015
Página 7 de 21

condicionándolo a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los Estudios presentados, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XII.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 16-dieciseis de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la avenida San Nicolás número 2291, Colonia Cantú, identificado con el número de expediente catastral 06-129-001, en la cual señala que en los estudios de vialidad Si se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar lo siguiente: a) Por la Av. San Nicolás deberá respetar el derecho de vía del Ferrocarril; b) Para la Av. José Ángel Conchello deberá respetar un ancho total de 36.00 metros, considerando 24.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio; c) Para la Prolongación de la Av. Centrika se deberá respetar un ancho total de 36.00 metros de acuerdo al trazo aprobado para ésta Avenida; y d) En las esquinas formadas por la intersección de éstas vialidades deberán respetarse ochavos de acuerdo al plano de proyecto aprobado para el trazo de la Prolongación de la Av. Centrika.

XIII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., emitió documento de fecha 4-cuatro de Mayo del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-175, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar para el proyecto de Bodega, a ubicarse en la avenida San Nicolás número 2291, Colonia Cantú, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 06-129-001, 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.

XIV.- El solicitante acompaña escrito de fecha 28-veintiocho de Enero 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 San Nicolás número 2291, Colonia Cantú, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 06-129-001. 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 por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN** (obra nueva) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **BODEGA DE PRODUCTOS MOLESTOS**, para el predio ubicado en la avenida **CONCHELLO** y avenida **SAN NICOLAS** norte número **2291**, en la **COLONIA CANTU** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **06-129-001**, el cual tiene un superficie total de 102,215.00 metros cuadrados, con una construcción total de 43,601.80 metros cuadrados.

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

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 3 al 3 de 3), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ...III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años"; y por lo que al tratarse la presente de una construcción nueva de 43,601.80 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma. Así mismo en base al segundo párrafo de este artículo, la vigencia para la licencia de demolición es de 01-un año, e iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente previo pago de derechos municipales. En caso de que no se efectuó la demolición dentro de un plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización.
- E. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
 2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
 3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
 4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
 5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4861/2015

EXP. ADM. L-129/2015

Página 9 de 21

6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos y podarlos.
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

Palacio Municipal de Monterrey

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

www.monterrey.gob.mx

alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

0000^3

- el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos, de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
 19. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
 20. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
 21. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
 22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
 23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
 24. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
 25. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

F. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . .". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/280/MAYO/2015 de fecha 26-veintiseis de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III,



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4961/2015
EXP. ADM. L-129/2015
Página 11 de 21

17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.

2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la Ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones 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. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. **Deberá de respetar el uso de edificación de Bodega de Productos Molestos en el predio en cuestión.**
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que requiere el proyecto presentado (requiere 152 cajones).**
6. **Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto.**
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.

2012-2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

10. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/433/2015 de fecha 1-uno de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, plano y Estudio de Impacto Vial realizado por la empresa denominada "PM & Asociados, de fecha Diciembre del 2014-dos mil catorce, presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

Conforme a lo indicado en el Oficio No. DT/242/2015 de fecha 23 de Marzo del 2015, respecto al Trámite Vial TV-138-15 (del cual se anexa copia al presente dictamen) dirigido al C. Víctor Manuel Treviño Herrera, Apoderado Legal de la Empresa denominada Emprendedores Inmobiliarios Delta, S.A. de C.V. se da respuesta a la solicitud de que les sea fijado y/o determinado el alineamiento exacto de la previsión plasmada en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Desarrollador quedará obligado a cumplir con lo siguiente:

- a) Se deberá respetar la Sección Vial de 36.00 metros indicada y prevista por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para la prolongación de la Av. Centrika en el tramo ubicado entre las Avenidas San Nicolás y la Av. José Ángel Conchello.
- b) Deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el Señalamiento Vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona, conforme al Oficio No. SSPVM/DIV/25171/I/2015 de fecha 23 de Febrero del 2015.
- c) Deberá ceder la superficie de terreno del área correspondiente a la futura vialidad de la prolongación de la Av. Centrika, para lo cual deberá quedar definido en los planos que al efecto sean aprobados, los cuales una vez resueltos deberán ser debidamente inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado, para que se surtan los efectos legales correspondientes;
- d) Deberá llevar a cabo la Semaforización de la intersección que forma la Prolongación de la Av. Centrika con las Avenidas José Ángel Conchello y San Nicolás, así como coordinar los sistemas semafóricos de las siguientes intersecciones: Av. José Ángel Conchello - Av. Santo Domingo, Av. José Ángel Conchello - Av. San Nicolás y Av. José Ángel Conchello - Av. Félix U. Gómez. Cabe señalar que los semáforos, señales viales y dispositivos que se requieran en las intersecciones, deberán ser suministrados por Emprendedores inmobiliarios Delta, S.A. de C.V.; lo anterior acorde a lo establecidos por los artículos 281, 282, 283, 286, 291, 293, 294, y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

Con respecto al Proyecto

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 y al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

- a) Por la Av. San Nicolás deberá respetar el derecho de vía del Ferrocarril.
- b) Para la Av. José Ángel Conchello deberá respetar un ancho total de 36.00 metros, considerando 24.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio.
- c) Para la Prolongación de la Av. Centrika se deberá respetar un ancho total de 36.00 metros de acuerdo al trazo aprobado para ésta Avenida.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4961/2015
EXP. ADM. L-129/2015
Página 13 de 21

d) En las esquinas formadas por la intersección de éstas vialidades deberán respetarse ochavos de acuerdo al plano de proyecto aprobado para el trazo de la Prolongación de la Av. Centrika.

Nota: 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 de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se indica que las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros para vehículos ligeros. Los cajones para estacionamiento de automóviles, dispuestos paralelamente al pasillo de circulación o en cordón, medirán cada uno cuando menos 6.00 x 2.70 metros. Así mismo, se deberá 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) 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.
- 5) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento, a los cajones, a la zona de carga y descarga y a la zona de la báscula debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles que dificulten la entrada y salida a los usuarios, así como postes o árboles colindantes al acceso.
- 6) De conformidad con el Artículo 30 del Reglamento de Tránsito y Vialidad, se entenderá que un vehículo es de carga pesada cuando tenga una capacidad de carga mayor a 5 toneladas o una longitud de 7 metros o más. Por lo anterior, y considerando que de acuerdo al Estudio de Impacto Vial se utilizarán vehículos de mayor dimensión, deberán considerar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para el tránsito por la ciudad.
Al respecto, considerando los análisis de trayectorias vehiculares presentados, el Desarrollo queda condicionado a utilizar vehículos no mayores al WB-62 de acuerdo a la clasificación AASHTO (American Association of State Highway and Transportation Officials) y deberá respetar los accesos vehiculares, pasillos de circulación y la disposición de los cajones de estacionamiento presentados en su proyecto.
- 7) En cuanto a los vehículos de carga, cualquier maniobra de reversa deberá realizarse al interior del Desarrollo. Los vehículos de carga no deberán de ingresar o salir del Desarrollo con maniobra de reversa, conforme al Artículo 52 y 54 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 8) Deberá acatar lo establecido por el Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey 2011 (artículo 42, inciso III) que a la letra dice: "queda prohibido en la vía pública realizar maniobras de carga y descarga sin la autorización de la Autoridad Municipal de Vialidad y Tránsito".
- 9) Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
- 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 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 señalamiento vial necesario para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.

- 12) Respecto a la etapa de construcción, el o los responsables de la obra deberán tramitar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad pública y Vialidad para el tránsito de vehículos pesados, tanto para maquinaria como para camiones de carga.
- 13) Considerando la accesibilidad necesaria al Desarrollo tanto para los vehículos ligeros como para los vehículos de carga y la funcionalidad en las entradas y salidas vehiculares, el Desarrollador queda obligado a la pavimentación del tramo de vialidad correspondiente a la Av. José Ángel Conchello de acuerdo al proyecto presentado. Así mismo, el Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo tanto en su etapa de construcción como en su funcionamiento.
- 14) El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

J. El área cedida para la futura vialidad señalada en el documento contenido de fecha 8-ocho de Julio del año 2015-dos mil quince, esta además efectuada conforme a lo señalado en el plano oficial del proyecto presentado, el cual forma parte integral de la presente autorización, misma que es señalada como área de cesión para el municipio de Monterrey para Vialidad, estando indicada como un polígono independiente dentro del mismo plano, respetando el alineamiento vial correspondiente y para lograr dicha cesión vial, deberá el desarrollador inscribir los planos relativos ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, debiendo quedar registrado ante dicha dependencia, dentro un plazo dentro de los 30-treinta días hábiles siguientes al día de la notificación de la presente resolución.

K. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-193/2015 de fecha 02-dos de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de construcción.-

1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4981/2015

EXP. ADM. L-129/2015

Página 15 de 21

polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.

6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá establecer y ejecutar programas de riego y humectación del suelo y materiales almacenados mediante el uso de agua no potable, a fin de evitar la dispersión de material por acción del viento y/o tráfico vehicular, incrementando la frecuencia del mismo los días secos (humedad relativa baja) o con viento.
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. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
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, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación.-

Generales

14. Deberá cumplir con todos y cada uno de las medidas de mitigación y control propuestas en el resolutivo del estudio de Impacto Ambiental del proyecto "**Nave Especulativa Crisa (bodega)**", emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable según Oficio Núm. 782/DMA-IA/15.
15. En caso de pretender utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia del resolutivo ante esta Dependencia.
16. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
17. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.
18. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitios correspondientes a la vía pública y bardas perimetrales.
19. Queda prohibido realizar cualquier actividad en vía pública, ésta no deberá ser obstruida por vehículos, equipos, contenedores, residuos, etc.
20. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
21. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en área para tal fin dentro de la propiedad.



22. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental**Ruido y/o Vibraciones**

23. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
24. Las actividades, los equipos o maquinaria que generen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y/o 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 las 6:00 a las 22:00 y de 65 dB (A y C) de las 22:00 a las 06:00 horas.
25. 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.
26. 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.

Emisiones al Aire

27. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Suelo

28. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
29. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
30. 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.
31. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
32. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
33. 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

34. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
35. Queda prohibido la derrama o vertido de combustible o solvente o algún otro material sólido o líquido al drenaje sanitario o pluvial.
36. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
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.
38. Las aguas residuales no deberán descargarse a la vía pública ni al drenaje pluvial.

Manejo de Residuos Sólidos

39. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
40. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los



8



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4961/2015

EXP. ADM. L-129/2015

Página 17 de 21

Residuos (y su reglamento), la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.

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 el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

43. Cuenta con permiso de desmonte con número de trámite PDE-163-15 el cual quedó resuelto con la reposición de 4,557-cuatro mil quinientos cincuenta y siete árboles nativos de 5.0 cm de diámetro de tronco medidos a 1.20 m de altura al vivero municipal.
44. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 330-trescientos treinta árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallomedido 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 120-ciento veinte árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 450-cuatrocientos cincuenta árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), o bien plantar 113-ciento trece árboles de la especie encinos con dimensiones de 10.0 centímetros en su tallo medido a 1.20 m de altura lo cual equivale a la cantidad de árboles anteriormente descrita, 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

45. 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.
46. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.



L. En cuanto a Hidrología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 140/2015 de fecha 7-siete de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante el cual otorgó al proyecto, el visto bueno en materia de drenaje pluvial; mismo que fue elaborado conforme al Plano y al Estudio Hidrológico - Hidráulico, de fecha 5-cinco de Enero del 2015-dos mil quince, realizado por IU-Ingenierías para Urbanización, a través del Ingeniero Juan de Dios Rodríguez Rodríguez, con cédula profesional número 6412819, presentados por el solicitante; siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario y director responsable de obra; siendo lo siguiente:

- A) La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico elaborado por IU Ingenierías para Urbanización a través del Ing. Juan de Dios Rodríguez Rodríguez (Cédula 6412819) con fecha de Enero del 2015, el cual dicta las especificaciones técnicas, así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- 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 4", y

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

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) 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 señalados en el Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León (zona sur del nuevo desarrollo), y conforme al artículo 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- D) 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.
- E) 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. La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.

M. En cuanto a Geología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G127/2015 de fecha 8-ocho de Mayo 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 el Laboratorio de Concretos y Suelos (LCS), a través del Ingeniero Emilio González Duque, con número de cédula profesional 3838631, y al Estudio de Riesgos e Impacto Geológico, elaborado por Geomecánica Avanzada y Geo ambiental, a través del Doctor Carlos A. Charles Cruz, con número de cédula profesional 1701970, 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:

- o De acuerdo al plano arquitectónico, el proyecto consiste en una edificación de 1 nivel, con un área de construcción de 43,601.80 m².





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4961/2015
EXP. ADM. L-129/2015
Página 19 de 21

- o Con base en 3 sondeos de exploración a una profundidad máxima de 10.00 m con respecto al nivel natural del terreno, se determinó la estratigrafía de la siguiente manera:
 - Superficialmente y con un espesor de 0.50 m se detectó un relleno compuesto de arcilla café oscuro con limo y escoria. Bajo este material y hasta una profundidad de 2.00 m se encontró una arcilla color café claro con abundantes grumos de caliche y nódulos de carbonato y grumos del mismo material. Subyaciendo a este material y hasta la profundidad máxima explorada se detectó un suelo compuesto por una arcilla limosa de color café claro con nódulos de carbonato, grumos de caliche y grumos del mismo material, el cual resiste >40 golpes en la prueba de penetración estándar.
 - No se detectó el nivel freático hasta la profundidad máxima explorada.
- o La propuesta de cimentación consiste en lo siguiente:
 - Cimentación a base de Zapatas Aisladas desplantadas a una profundidad mínima de 2.00m, diseñadas con una capacidad de carga admisible de 24.00 a 40.00 ton/m².
 - Cimentación a base de Zapatas Continuas desplantadas a una profundidad mínima de 2.00m, diseñadas con una capacidad de carga admisible de 24.00 a 40.00 ton/m².
 - Cimentación a base de Pilas de concreto reforzado y coladas en el lugar con un diámetro mínimo de 60 cm, desplantadas a una profundidad mínima de 3.00 m, diseñadas con una capacidad de carga admisible de 34.00 a 75.00 ton/m².
 - La capacidad de carga admisible es únicamente por punta.
 - Debido a la variabilidad que pueden presentar los estratos, ya que los sondeos se realizaron en puntos específicos, la profundidad de desplante puede ser variable.
- o El cálculo de la capacidad de carga admisible fue realizada con un factor de seguridad de 3 de acuerdo con la Teoría del Dr. Karl Von Terzaghi y el Sr. Skempton.
- o Para los rellenos que requieran las excavaciones de las cimentaciones, se recomienda el uso del material clasificado tipo terraplén (conforme a las especificaciones de S.C.T.), compactando 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. Deberá evitarse el uso de la arcilla negra para los rellenos.
- o Geológicamente el proyecto se enclava en una zona de aluvión del Cuaternario, con un espesor que enclava el proyecto en su totalidad, A este le subyace el lecho rocoso de lutita Méndez.
- 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 De acuerdo a los planos y el Estudio presentado, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:
 - El Predio deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y Geológico-Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
 - Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.



- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
- En caso de la construcción de taludes:
 - Se deberán tomar todas las medidas necesarias para contener, reforzar, resguardar y asegurar los taludes resultantes de los trabajos de construcción.
 - Como medida de seguridad, no se deberán de colocar sobrecargas de ningún tipo en las coronas de los taludes o cerca de ellas, así como también impedir el incremento del contenido de humedad, evitar escurrimientos de agua a través de los taludes y encharcamientos al fondo del predio.
 - Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.
- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.

SE DEBERÁN SEGUIR TODAS LAS RECOMENDACIONES DADAS POR LOS ESTUDIOS PRESENTADOS.

Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.

N. Deberá cumplir las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar para el proyecto de Bodega, a ubicarse en la avenida San Nicolás número 2291, Colonia Cantú, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 06-129-001, señaladas mediante documento de fecha 4-cuatro de Mayo del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-175, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., quedando sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

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





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4961/2015
EXP. ADM. L-129/2015
Página 21 de 21

QUINTO: La Licencia de Uso de Edificación perderá 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 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.

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 apercebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

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

2012 - 2015
SECRETARIA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGIA

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

TVNB / MBV / CCSV

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Alberto José Hernández Silva siendo las 14:20 horas del día 24 del mes de Julio del 2015.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Ing. Erika Moncayo Santacruz
FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 172144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Alberto José Hernández Silva
FIRMA [Firma]

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

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

52 (81) 8130.6565