



INSTRUCTIVO

**APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA
DENOMINADA "TIENDAS DE DESCUENTO MONTERREY", S.A.
DE C.V.
CON DOMICILIO EN LA AVENIDA ALEJANDRO DE RODAS No. 3102-A,
COLONIA CUMBRES 8º. SECTOR, MONTERREY, N. L.
P R E S E N T E.-**

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

- - En Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de Junio del año 2016-dos mil dieciséis.-----

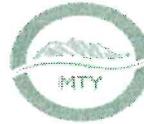
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-134/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 14-catorce de Abril del 2015-dos mil quince, por el **C. ALEJANDRO GONZÁLEZ FUENTES**, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **"TIENDAS DE DESCUENTO MONTERREY", S.A. DE C.V.**, propietaria de los predios ubicados en la **AVENIDA LUIS DONALDO COLOSIO No. 1900 esquina AVENIDA CABEZADA, CIUDAD SOLIDARIDAD** e identificados con los números de expedientes catastrales **87-030-001 y 87-030-002**; mediante la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION Y AMPLIACION) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACION Y AMPLIACION) PARA TIENDA DEPARTAMENTAL, BANCO, CASA DE PRESTAMO y 2 LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDAS DE ESPECIALIDADES EN CENTRO COMERCIAL, OFICINAS DE PAGOS O TRAMITES Y RESTAURANTE PREVIAMENTE AUTORIZADO**, en los predios antes citados, los cuales tienen una superficie de 330.00 metros cuadrados y 49,669.80 metros cuadrados respectivamente, resultando una superficie total de 49,999.80 metros cuadrados, con una construcción total de 24,884.93 metros cuadrados, de los cuales 20,303.11 metros cuadrados son autorizados existentes, 2,321.05 metros cuadrados son por ampliar y 2,260.77 metros cuadrados son por regularizar; a lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

1. Escritura Pública número 139-ciento treinta y nueve, de fecha 02-dos de Septiembre del año 1974- mil novecientos setenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Jorge J. Sanchez, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 05-cinco, con ejercicio en el Distrito de Viesca, en la ciudad de Torreón, Coahuila; la cual contiene la constitución de la empresa denominada "TIENDAS DE DESCUENTO MONTERREY", S.A.
2. Escritura Pública número 6595-seis mil quinientos noventa y cinco, de fecha 18-dieciocho de Diciembre del año 1981- mil novecientos ochenta y uno, pasada ante la fe del Licenciado Antonio Alanís Ramírez, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 14-catorce, con ejercicio en el Distrito Judicial de la Ciudad de Gómez Palacio, Durango; la cual contiene la transformación del capital fijo de la sociedad en Capital Variable, de la empresa denominada "TIENDAS DE DESCUENTO MONTERREY", seguida de las palabras S.A. de C.V.
3. Escritura Pública número 5090-cinco mil noventa, de fecha 11-once de Agosto del año 1998- mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Rodolfo Vela de León, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 80-ochenta, con ejercicio en esta ciudad de Monterrey Nuevo León; en la cual se otorga Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, a favor de la empresa **"ARRENDADORA INMOBILIARIA ESCOBEDO", S.A. DE C.V.**, para 02-dos predios, uno con superficie de 21,719.54 metros cuadrados y el segundo con superficie de 29,118.14 metros cuadrados.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

M. AYUDANTADO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2016



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1953/2016
EXP. ADM. L-134/2015
Página 2 de 17

4. Escritura Pública número 21,386-veintiumil trecientos ochenta y seis, de fecha 03-tres de Noviembre del año 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Cruz Cantú Garza, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en este Municipio de Monterrey, Nuevo León; en la cual se transmite la propiedad por medio de permuta a favor de la empresa "ARRENDADORA INMOBILIARIA ESCOBEDO", S.A. DE C.V., el predio con superficie de 50,000.00 metros cuadrados, ubicado en el área Comercial entre Avenida Cabezada y Avenida Luis Donald Colosio, en Ciudad Solidaridad, a cambio de dos predios que sumados cuentan con una superficie de 50,837.68 metros cuadrados.
5. Escritura Pública número 2666-dos mil seiscientos sesenta y seis, de fecha 14-catorce de Agosto del año 2000-dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Rafael Lopez Cuellar, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaria Publica número 86-ochenta y seis, a cargo del Titular Licenciado Alberto Ruiz Gómez, con ejercicio en el Municipio de Guadalupe, Nuevo León; en la cual la compañía de "TELÉFONOS Y BIENES RAÍCES", S.A. DE C.V., trasmite y da en propiedad por medio de permuta a la empresa "ARRENDADORA INMOBILIARIA ESCOBEDO", S.A. DE C.V., el predio con superficie de 330.00 metros cuadrados, ubicado en Ciudad Solidaridad, a cambio de un predio con superficie de 330.20 metros cuadrados.
6. Escritura Pública número 345-trecientos cuarenta y cinco, de fecha 26-veintiseis de Septiembre del año 2001- dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Siller y Siller, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 27-veintisiete, con ejercicio en el Distrito de Viesca, en la ciudad de Torreón, Coahuila; en la cual se aprueba la fusión de la empresa denominada "ARRENDADORA INMOBILIARIA ESCOBEDO", S.A. DE C.V., como fusionada con "TIENDAS DE DESCUENTO MONTERREY", S.A. DE C.V, como fusionante.
7. Escritura Pública número 401-cuatrocientos uno, de fecha 30-treinta de Octubre del año 2001- dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Siller y Siller, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 27-veintisiete, con ejercicio en el Distrito de Viesca, en la ciudad de Torreón, Coahuila; en la cual compareció la empresa "**TIENDAS DE DESCUENTO MONTERREY", S.A. DE C.V.** a efecto de que se protocolice la translación de dominio de bienes inmuebles adquiridos como consecuencia de la fusión en la que, "ARRENDADORA INMOBILIARIA ESCOBEDO", S.A. DE C.V., en calidad de fusionada trasmite el inmueble con una superficie total de 50,837.68 metros cuadrados, ubicado en el área comercial del Fraccionamiento Barrio Acero de Ciudad Solidaridad, el cual surge de la suma de los predios con superficie de 21,719.54 metros cuadrados y 29,118.14 metros cuadrados, los cuales dicha inmobiliaria permutó a cambio del predio con superficie de 50,000.00 metros cuadrados, posteriormente subdividió para quedar en dos lotes: Lote 1 con superficie de 49,669.80 metros cuadrados y Lote 2 con superficie de 330.20 metros cuadrados.
8. Carta Poder de fecha 05-cinco de Octubre del año 2005-dos mil cinco, ratificado ante la fe del Licenciado Rodolfo Vela de León, en fecha 06-seis de Octubre del 2005-dos mil cinco, Notario Público Número 80-ochenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, tomando razón del mismo en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo bajo el número 61,013/2005, esto en relación al inmueble que nos ocupa; mediante el cual la empresa denominada "TIENDAS DE DESCUENTO MONTERREY", S.A. DE C.V, otorga poder especial, a favor del Lic. Alejandro González Fuentes.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

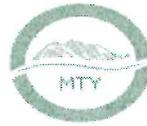


ANTECEDENTES

1. Mediante Oficio número 541/99, de fecha 11-once de Junio de 1999-mil novecientos noventa y nueve, dentro del expediente administrativo **1643/99**, la Secretaria de Desarrollo Urbano, Obras Publicas y Ecología del Municipio de Escobedo, Nuevo León, autorizó el proyecto de subdivisión de un terreno con superficie de 70,200.00 metros cuadrados, para quedar en 2 porciones; Lote identificado como 1/9 con superficie de 20,200.00 metros cuadrados y **Lote identificado como 1/9-2 con superficie de 50,000.00 metros cuadrados**, ubicado Ciudad Solidaridad.
2. Mediante Oficio número SEDUOPE 1268/2000, de fecha 05-cinco de Mayo del 2000-dos mil, dentro del expediente administrativo **2040/2000**, la Secretaria de Desarrollo Urbano, Obras Publicas y Ecología del Municipio de Escobedo, Nuevo León, autorizó el proyecto de subdivisión de un terreno con superficie de 50,000.00 metros cuadrados, para quedar en 2 porciones; Lote identificado como A con superficie de 330.20 metros cuadrados y **Lote identificado como B con superficie de 49,669.80 metros cuadrados**, ubicado en la Avenida Cabezada y Avenida Luis Donaldo Colosio en Ciudad Solidaridad.
3. Mediante Oficio número SEDUOPE 1266/2000, de fecha 31-treinta y uno de Mayo del 2000-dos mil, dentro del expediente administrativo **1514/2000-A**, La Secretaria de Desarrollo Urbano, Obras Publicas y Ecología del Municipio de Escobedo, Nuevo Leon, autorizó las **Licencias de Construcción y de Uso de Edificación para Centro Comercial**, en un predio ubicado en la Avenida Luis Donaldo Colosio y Avenida Cabezada, en Ciudad Solidaridad, e identificado con el número de expediente catastral **66-030-002**, con superficie de 50,000.00 metros cuadrados con una área de construcción total de 20,043.91 metros cuadrados.
4. Mediante Oficio número 1187/2006-SEDUE, de fecha 19-diecinueve de Julio del 2006-dos mil seis, dentro del expediente administrativo **L-0310-2006**, La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la **Licencia de Construcción para aplicación de 259.20 metros cuadrados y como consecuencia se autoriza la Licencia de Uso de Edificación de 259.20 metros cuadrados para Oficinas de Pagos o Tramites**, en un predio ubicado en la Avenida Luis Donaldo Colosio y Avenida Cabezada, en Ciudad Solidaridad, e identificado con el número de expediente catastral **87-030-002**.
5. Mediante Oficio número 236/08/JJGG/SEDUE, de fecha 03-tres de Octubre del 2008-dos mil ocho, dentro del expediente administrativo **L-236/2007**, La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó las **Licencias de Uso de Edificación (Regularización) y Construcción (Regularización) para Restaurante**, en un predio ubicado en la Avenida Luis Donaldo Colosio No. 1900 entre la Avenida Cabezada y Mona Lisa en Ciudad Solidaridad, e identificado con el número de expediente catastral **87-030-002**, con superficie de 50,000.00 metros cuadrados con una área de construcción total de 20,418.71 metros cuadrados.

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





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracción I y II, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción II punto 2.2 y 2.3 y fracción III punto 3.9, Artículo 15 fracción I y II, 16, 19 fracción II, III y IV, 36, 46, 47, 49, 52, 53, 63, 64, 102, 103, 139, 156, 158, 159, 160, 162 y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5 fracción I, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción II y IX, 20, 22, 23, 26 fracción III, 30, 33, 36, 37, 49, 94, 95 y 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 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Que de acuerdo a la autorizaciones descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución y con las que cuenta el inmueble identificado catastralmente con el número **87-030-002**, este fue sujeto las autorizaciones de Centro Comercial, Oficinas de Pagos o Trámites y Restaurante, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el inmueble en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN NORTE**, en el **DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD**, y en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**; 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, los cuales analizados con la superficie del inmueble de **49,999.80 metros cuadrados**, se satisfacen de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.70** (34,999.86 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.47 (23,570.61 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **10.00 veces** (499,998.00 metros cuadrados como máximo); y el proyecto presenta 0.49 veces (24,884.93 metros cuadrados); **Área Jardinada** de 0.15 (7,499.97 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (7,500 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.30 (14,999.94 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.53 (26,429.19 metros cuadrados).

III.- Ahora bien, que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en este plan, el predio en cuestión se encuentra actualmente en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD**, en una Zona Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **2.3.3 TIENDA DE DEPARTAMENTOS** se considera como **CONDICIONADO** y los usos de **2.2 TIENDAS DE**

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

[Handwritten signatures and stamps]
AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2019



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

ESPECIALIDADES, específicamente 2.2.1 ACCESORIOS Y REGALOS, 2.2.2. APARATOS ELECTRÓNICOS, MUEBLES Y LÍNEA BLANCA (DOMÉSTICOS Y DE OFICINAS), 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 CINEMATOGRAFICOS, 2.2.7 DULCERÍAS, 2.2.8 FARMACIAS, HERBARIOS Y BOTICAS, 2.2.9 FLORERÍAS Y ARREGLOS FLORALES, 2.2.10 JOYERÍAS Y RELOJERÍAS, 2.2.11 JUGUETERÍAS Y BICICLETAS, 2.2.12 LIBRERÍAS, REVISTERÍAS Y PAPELERÍAS, 2.2.13 MARCOS Y MOLDURAS; ESPEJOS Y LUNAS, 2.2.14 MERCERÍAS, 2.2.15 MÚSICA GRABADA, VIDEOS, INSTRUMENTOS MUSICALES; VENTA DE PELICULAS Y VIDEOJUEGOS, 2.2.16 ÓPTICAS, 2.2.17 PRENDAS DE VESTIR, PIELES Y ACCESORIOS; CALZADO; TELAS, ALFOMBRAS Y CORTINAS, 2.2.18 ULTRAMARINOS, VINOS Y LICORES; CIGARROS Y PUROS y 2.2.19 VENTA DE AGUA PURIFICADA, **3.9.1 BANCOS Y 3.9.2 CASAS DE PRESTAMO** se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el artículo 137 Fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece los siguientes: "Artículo 137.- La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje. II.- **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes".

IV.- Cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del plan 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia**: En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación**: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial**: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad**: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

8.4
 H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
 SECRETARÍA DE DESARROLLO
 URBANO Y ECOLOGÍA
 6615-2018



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

V.- Considerando lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CMÍ-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por lo tanto serán aplicables únicamente los Requerimientos II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio LTA-125/2015, de fecha 22-veintidos de Abril del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala lineamientos en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, deberá cumplir con las recomendaciones indicadas en el oficio número DT/V/261/2015, de fecha 06-seis de Mayo del 2015-dos mil quince, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** El Patronato de Bomberos de Nuevo León, Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, emitió escrito de fecha 30-treinta de Abril del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-174, para el giro de Local Comercial (Coppel Solidaridad), así como también emitió escrito de fecha 12-doce de Enero del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-006, para el giro de Locales Comerciales en Centro Comercial, mediante el cual expuso las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la Av. Luis Donald Colosio esquina Cabezada, en Ciudad Solidaridad, e identificado con el número de expediente catastral 87-030-002.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de **24,884.93 metros cuadrados**, conforme a la siguiente distribución de áreas:

	Autorizada Existente	Por Regularizar	Por Construir	Total	Comentarios
P. B.	19,420.81 m2	2,260.77 m2	1,889.03 m2	23,570.61 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Área de Ventas, Locales Comerciales, Andén de Carga, Restaurante, Tienda Departamental y 797-Setecientos Noventa y Siete Cajones de Estacionamiento.
1 Nivel	882.30 m2	-----	432.02 m2	1,314.32 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras, Área de Ventas.
Total	20,303.11 m2	2,260.77 m2	2,321.05 m2	24,884.93m2	

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme a los antecedentes presentados en el considerando II de la presente resolución con respecto a los giros aprobados y al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 con respecto a la ampliación, conforme al siguiente desglose:

Giro	1 Cajón p/cada		Estacionamiento		Soluciona con:	Opinión
	Cantidad	Unidad	M2	Requiere		
Comercio	25	M2	15,022.50	600.90=601	predio 797.00	Si Cumple
Almacén	200	M2	4,227.17	21.14=21		
Oficinas	25	M2	259.20	10.36=10		
Restaurante	10	M2	125.00	12.50=13		
Tiendas de Departamentos	35	M2	2,005.50	57.30=57		
Tiendas de Especialidades	35	M2	655.00	18.71=19		
Bancos	15	M2	178.50	11.90=12		
Casas de Prestamos	15	M2	200.00	13.33=13		
Requiere			746 cajones			

[Handwritten signatures and stamps]



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

VIII.- Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 16-diesiseis de Abril del 2015-dos mil quince, se pudo constatar que al momento de la visita aún no se inicia con los trabajos de ampliación solicitados (área en Copel, mientras que el área para locales al costado sur ya existe). A la propiedad se da uso de Plaza Comercial

IX.- El Patronato de Bomberos de Nuevo León, Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, emitió escrito de fecha 30-treinta de Abril del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-174, para el giro de Local Comercial (Coppel Solidaridad), así como también emitió escrito de fecha 12-doce de Enero del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-006, para el giro de Locales Comerciales en Centro Comercial, mediante el cual expuso las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la Av. Luis Donald Colosio esquina Cabezada, en Ciudad Solidaridad, e identificado con el número de expediente catastral 87-030-002, en el Municipio de Monterrey, N.L., y 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 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, así como a lo señalado en el artículo 3 fracción VII, del citado Reglamento, en el que determina que de acuerdo a las características de la construcción la misma es clasificada como (4c), acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, para la Ampliación de Soriana Solidaridad y Locales, realizado por el Ingeniero Edgar Rubén Bautista Cavazos, con cédula profesional 5187347, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 29-veintinueve de Abril del 2015-dos mil quince, anexo al mismo.
- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, de fecha Marzo del 2014-dos mil catorce, para Tienda Departamental, realizado por el Ingeniero Pedro García Núñez, con cédula profesional 6062470.
- ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS de fecha 22-veintidos de Octubre de 1999- mil novecientos noventa y nueve, elaborado por "PERFORACIONES Y ESTUDIOS DE SUELO", S.A., a través del Ingeniero Arturo J. Jiménez Rodríguez, con número de cédula profesional 2114449.
- ESTUDIO DE IMPACTO VIAL, de fecha Febrero del 2015- dos mil quince, elaborado por VS Ingeniería de Tránsito y Vialidad, firmado por el Ing. Jesús Guadalupe Vázquez Sanchez, con cedula profesional 2710160.

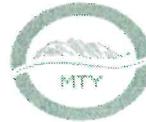
XI.- El interesado acompaña escrito de fecha 13-trece de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Arquitecto Gerardo Vargas Cortes, con cédula profesional 1429739, manifiesta ser Director Responsable de Obra del proyecto de Uso de Edificación y Construcción (Regularización y Ampliación) para Tienda Departamental, Banco, Casa de Préstamo y Locales Comerciales en Centro Comercial, Oficinas de Pagos o Trámite y Restaurante previamente Autorizado, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con los números de expedientes catastrales 87-030-001 y 87-030-002.

XII.- De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, 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, siendo los siguientes:

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

88.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- Mediante oficio número **DT/E/193/ABRIL/2015** de fecha 30-treinta de Abril del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apearse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número **DT/V/261/2015**, de fecha 06-seis de Mayo del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado y estudio de impacto vial firmado por el Ing. Jesús Guadalupe Vázquez Sanchez, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XIII.- En fecha 08-ocho de Octubre del 2014-dos mil catorce, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, para el predio identificado catastralmente con el número 87-030-002, el cual indica lo siguiente: a) Para la Avenida Cabezada deberá respetar un ancho total de 40.00 metros así como también su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; b) Para la Avenida Luis Donaldo Colosio deberá respetar un ancho total de 40.00 metros así como también su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; c) para la calle Monalisa deberá respetar un ancho total de 25.00 metros así como también su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; d) deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 10.00 metros en las esquinas. 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.

XIV.- La Dirección de Ecología, mediante oficio **LTA-125/2015**, de fecha 22-veintidos de Abril del 2015-dos mil quince, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XV.- De acuerdo al apartado de Reforestación, en el punto número 20 del oficio indicado en el punto inmediato anterior, emitido por la Dirección de Ecología, establece lo siguiente: "20. Por incumplimiento del arbolado tanto en área Jardinada como en el estacionamiento deberá de reponer la cantidad de 467-cuatrocientos sesenta y siete arboles de especie encino con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su talle medidos a 1.20 m de altura al vivero municipal". Por lo que el solicitante presenta Factura No. 3087 de fecha 22-veintidos de Mayo del 2015-dos mil quince, por concepto de 467 árboles encinos, de las características señaladas, emitida por VIVEROS REGIONALES, subsanando de esta manera dicho requerimiento.

XVI.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 penúltimo 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 póliza número 10000176 de fecha 28-veintiocho de Diciembre del 2015-dos mil quince, emitido por la empresa AIG SEGUROS MEXICO, S.A. DE C.V., en la cual se indica la cobertura y vigencia de la misma.

Handwritten signatures and initials in blue and purple ink, including a large '8' and '4.19'.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

XVII.- El interesado presenta Estudio de Revisión Estructural de fecha 13-trece de Mayo del 2015-dos mil quince, realizado por el Arquitecto Gerardo Vargas Cortes, con cedula profesional número 1429739, mediante el cual señala entre otras cosas, que la construcción es ideal para el uso que tiene actualmente que es el de una techumbre para estacionamiento y locales comerciales, y están en perfectas condiciones ya que en su consistencia estructural no presenta fisuras ni estrellamientos en techumbres, muros y firmes, aparte de que tienen un buen cuidado en su pintura y ventilación; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Que de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

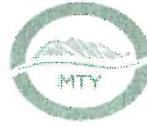
PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION Y AMPLIACION) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACION Y AMPLIACION) PARA TIENDA DEPARTAMENTAL, BANCO, CASA DE PRESTAMO y 2 LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDAS DE ESPECIALIDADES EN CENTRO COMERCIAL, OFICINAS DE PAGOS O TRAMITES Y RESTAURANTE PREVIAMENTE AUTORIZADO**, para los inmuebles ubicados en la **AVENIDA LUIS DONALDO COLOSIO No. 1900 esquina AVENIDA CABEZADA, CIUDAD SOLIDARIDAD**, en esta ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **87-030-001 y 87-030-002**, los cuales tienen una superficie de 330.00 metros cuadrados y 49,669.80 metros cuadrados respectivamente, resultando una superficie total de 49,999.80 metros cuadrados, con una construcción total de 24,884.93 metros cuadrados, de los cuales 20,303.11 metros cuadrados son autorizados existentes, 2,321.05 metros cuadrados son por ampliar y 2,260.77 metros cuadrados son por regularizar.

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

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 3 al 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa y complementaria de esta resolución deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C. Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción, de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, que señala lo siguiente: "La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación:... Fracción III.- Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 03 años.....", Por lo anterior, al tratarse de una ampliación de 2,321.05 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

D. 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. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
10. Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
11. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
MUNICIPIO DE MONTERREY
2015/2016

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



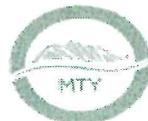
DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

12. 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.
13. 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.
14. No efectuar fogatas para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

E. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el 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. . . .". Por lo que al término de los trabajos de construcción, el interesado deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la constancia de Obra Terminada.

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

- a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
- b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación para **TIENDA DEPARTAMENTAL, BANCO, CASA DE PRESTAMO y 2 LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDAS DE ESPECIALIDADES EN CENTRO COMERCIAL, OFICINAS DE PAGOS O TRAMITES Y RESTAURANTE PREVIAMENTE AUTORIZADO**, en el predio en cuestión.
- 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 Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- g) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 746-setecientos cuarenta y seis cajones de estacionamiento que requiere el proyecto como mínimo.
- 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. El Patronato de Bomberos de Nuevo León, Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, emitió escrito de fecha 30-treinta de Abril del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-174, para el giro de Local Comercial (Coppel Solidaridad), así como también emitió escrito de fecha 12-doce de Enero del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-006, para el giro de Locales Comerciales en Centro Comercial, mediante el cual expuso las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la Av. Luis Donaldo Colosio esquina Cabezada, en Ciudad Solidaridad, e identificado con el número de expediente catastral 87-030-002, en el Municipio de Monterrey, N.L., y 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.

H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/193/ABRIL/2015 de fecha 30-treinta de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

I. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-125/2015, de fecha 22-veintidos de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
2. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en área para tal fin dentro de la propiedad.
3. 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

4. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
6. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

8. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al suelo, a la vía pública o áreas verdes.
9. Los transformadores de energía eléctrica no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Contaminación del Agua

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

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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.

Contaminación del Suelo

14. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
15. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
16. 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.
17. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
18. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
19. 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.

Reforestación

20. Por incumplimiento del arbolado tanto en área jardinada como en el estacionamiento deberá de reponer la cantidad de 467-cuatrocientos sesenta y siete árboles de especie encino con dimensiones de 5.0 cm de diámetro en su talle medidos a 1.20 m de altura al vivero municipal.

Imagen Urbana

21. 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.
22. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

J. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/261/2015, de fecha 06-seis de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría y al levantamiento físico marcado dentro del plano del Proyecto.
 - a) Para la Av. Luis Donaldo Colosio, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetando un ancho total de 40.00 metros.
 - b) Para la Av. Cabezada, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetando un ancho total de 40.00 metros.
 - c) Para la Av. Mona Lisa, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetando un ancho total de 25.00 metros.
 - d) En las esquinas formadas por las intersecciones de estas vialidades deberá respetar ochavos con radios de giro de 10.00 metros.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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

2. El Proyecto presenta un antecedente aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de General Escobedo Nuevo León de fecha 31 de Mayo del 2000, el cual presenta la misma disposición de cajones de estacionamiento que presenta el Proyecto de Ampliación de la presente Licencia.

Sin embargo el nuevo Proyecto presenta adicionalmente cajones de estacionamiento colindantes a la ampliación solicitada, los cuales no cuentan con el ancho de pasillo de circulación requerido (6 metros) para realizar maniobras de entrada y salida a dichos cajones. El proyecto deberá eliminar estos cajones del Proyecto.

3. El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
4. El Proyecto no deberá contemplar la instalación de dispositivos para el control de accesos. En caso de que se contemple barreras de control, se deberán cumplir con los siguientes Artículos del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo:

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

ARTÍCULO 89. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.

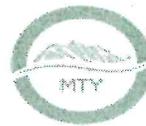
5. Con respecto a las canchas deportivas, se hacen las siguientes observaciones:

De acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Monterrey 2013-2025, el requerimiento de cajones de estacionamiento se encuentra sujeto a dictamen. Tomando en cuenta antecedentes de requerimiento de cajones de estacionamientos para giros similares se determina lo siguiente:

El requerimiento de cajones de Estacionamiento para las Canchas Deportivas serán:

- a) Un cajón por cada 100 m² de terreno total (de canchas) o 20 cajones por cancha, el que resulte mayor.
- b) En el caso que cuenten con gradas para aficionados deberán adicionar un cajón por cada 4 asientos. En caso de gradas sin butaca o asiento individual, deberá considerarse 1 cajón por cada 3.60 metros lineales de grada.

6. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

7. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso el señalamiento vial necesario, las adecuaciones viales, para el correcto funcionamiento vial de la zona.
8. Es muy importante que el propietario o propietarios del Desarrollo, queden obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

Con respecto a lo establecido en el punto 2, segundo párrafo del Dictamen Vial realizado por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el proyecto actual ya cumple con lo establecido en este punto.

Así como también, con respecto al punto 5 mencionado anteriormente, el solicitante presenta escrito de fecha 07-siete de Abril del 2016-dos mil dieciséis, en el cual establece que con respecto a la opción de instalar un par de canchas deportivas de futbol siete, éstas **no serán objeto de explotación comercial hacia terceros**, quedando sin efecto lo establecido en el citado punto.

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

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

QUINTO: La Licencia 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 los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir 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

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2016-04-07

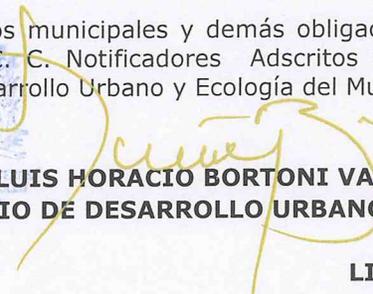


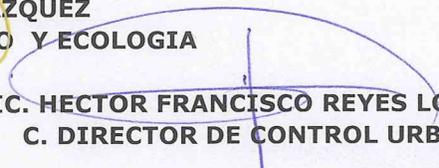
DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1953/2016
EXP. ADM. L-134/2015
Página 17 de 17

documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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


LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS / AEDC / mica / jerc
8.

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Arg. Gerardo Vargas Cortes siendo las 12:58 horas del día 28 del mes de Junio del 2016
EL C. NOTIFICADOR NOMBRE Angela J. J. J. LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA. NOMBRE Arg. Gerardo Vargas Cortes
FIRMA [Firma] FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 72144

