



I N S T R U C T I V O

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA INSTITUCION
DENOMINADA "CIBANCO" S.A., I.B.M.
CON DOMICILIO EN LA AVENIDA HUMBERTO
JUNCO VOIGT, N° 2307, COLONIA VALLE ORIENTE,
SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.
P R E S E N T E.-**

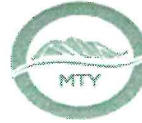
La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de Julio del año 2016-dos mil dieciséis-----

VISTO.- El expediente administrativo No. **L-082/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 18-dieciocho de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, por el C. **CARMEN SUSANA SALAS VILLAFAN**, en su carácter de apoderado legal de la institución denominada **"CIBANCO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**, acreditando su personalidad y la existencia legal de la citada institución con Escritura Publica número 177,116-ciento setenta y siete mil ciento dieciséis, de fecha 10-diez de Marzo del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Cecilio González Márquez, Titular de la Notaría Publica número 151-ciento cincuenta y uno, del Distrito Federal; institución que es propietaria del predio, ubicado en la **AVENIDA EUGENIO GARZA SADA 3431**, en la jurisdicción de este municipio, identificado con el número de expediente catastral **32-072-008 y 32-072-034**, acreditándolo mediante Escritura Numero 181,695 Ciento Ochenta y Un Mil Seiscientos Noventa y Cinco de fecha 10-diez de Septiembre del 2015-dos mil quince, donde el Licenciado Cecilio González Márquez, quien es Titular de la Notaría Publica número 151-ciento cincuenta y uno, del Distrito Federal; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de la **EN PRIMER TERMINO LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HOTEL Y EN SEGUNDO TERMINO LA LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA), USO DE SUELO Y USO DE EDIFICACION PARA PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES, TIENDAS DE DEPARTAMENTOS, TIENDAS DE AUTOSERVICIOS, VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION Y DECORACION, CINES Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS** en el predio antes citado, con una superficie total de 46,347.618 metros cuadrados; con una construcción total de 71,096.84 metros cuadrados de obra nueva y una barda de 180.00 metros lineales.

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

1. Anexa copia simple de plano con N° de Expediente S-2069/94 y Oficio N° 6195/H-0.4/94, con fecha del 12 de diciembre de 1994, emitido por el Gobierno del estado de Nuevo León, secretaria de desarrollo regional y urbano, mediante el cual aprobó la Regularización de Uso del suelo y Lineamientos de Construcción de una fábrica denominada Acumuladores Mexicanos, en un predio con superficie de 43,183.40 metros cuadrados y una construcción de 36,435.00 metros cuadrados.
2. Anexa copia simple instructivo con Número de Expediente L-695/2009 emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y ecología del municipio de Monterrey, con fecha 17 de Diciembre del 2009 con un Expediente Catastral (70) 32-072-008, para la Licencia de Uso de Suelo Habitacional, Comercial, Comercialización de Productos Explosivos e Inflamables Servicios e Industria.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

3. Mediante oficio No. 00478/SEDUE/2016 de fecha 15-quince de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente Administrativo L-475/2015, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, autoriza la **LICENCIA DE CONSTRUCCION UNICAMENTE PARA EXCAVACION Y MOVIMIENTOS DE TIERRA**, para los predios, uno ubicado en la **AVENIDA EUGENIO GARZA SADA S/N**, y el otro próximo al margen derecho del **ARROYO SECO**, ambos en la jurisdicción de este municipio, identificados con los números de expedientes catastrales **32-072-008** y **32-072-034** respectivamente; donde el lote 008 tiene una superficie de 22,625.976 metros cuadrados y el lote 034 una superficie de 23,721.642 metros cuadrados, conformando una superficie total de 46,347.618 metros cuadrados, de la cual únicamente 1,450.97 metros cuadrados son por excavar, a una profundidad variable de 3.90 metros y realizar movimientos de tierra en una superficie de 40,237.54 metros cuadrados.
4. Mediante oficio No. 1058/SEDUE/2016 de fecha 18-dieciocho de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente N° S-022/2016, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, autoriza la **FUSION EN 01-UNA PORCION**, para los predios ubicados dos predios, uno ubicado en la **AVENIDA EUGENIO GARZA SADA S/N**, y el otro próximo al margen derecho del **ARROYO SECO**, ambos en la jurisdicción de este municipio, identificados con los números de expedientes catastrales **32-072-008** y **32-072-034** respectivamente; donde el lote 008 tiene una superficie de 22,625.976 metros cuadrados y el lote 034 una superficie de 23,721.642 metros cuadrados, conformando una superficie total de 46,347.618 metros cuadrados.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2018

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V 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, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción II, III 13, III 14 fracciones II punto 2.3, 2.5 y III 3.5, 3.8 Y 3.9 artículo 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 73, 100, 102, 103, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 49, 50, 52, 53, 54, 58, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno 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 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC 2013-2025, que entro en vigor el 18 de Noviembre de 2015 y en congruencia con el Plan de Desarrollo del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO TEC**, en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **2.3.3 Plazas y Centros Comerciales, Tiendas de Departamentos, Tiendas de Autoservicios, 2.5.4 Venta de Materiales para la Construcción y Decoración**,

Handwritten initials and marks: 'E', 'N', 'M', '4', '8'.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

civil con GMX Seguros, con vigencia del 10 de septiembre de 2015 al 10 de septiembre de 2017, la cual tiene una suma asegurada de \$ 2,000,000.00 USD.

XI.- El interesado anexa Resolución de Alineamiento Vial de fecha 03-tres de Febrero del 2016-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto de al predio ubicado en la avenida Eugenio Garza Sada s/n de esta Ciudad, identificados con el número de expediente catastral 32-072-008, mediante el 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 colindan los predios que nos ocupan, por lo que deberá respetar lo siguiente: a) Para la avenida Eugenio Garza Sada, deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros a partir del eje de la avenida, hacia ambos lados; b) Para la calle Argos, deberá respetar un ancho total de 15.00 metros, tomando como paramento fijo el límite de propiedad de los predios de enfrente, hacia los predios que nos ocupan; c) En la colindancia con el Arroyo Seco, deberá como paramento fijo el talud del arroyo, más una distancia de 1.50 metros a todo lo largo; En la esquina formada por la avenida Eugenio Garza Sada y la calle Argos, así como en la esquina formada por la avenida Eugenio Garza Sada y el Arroyo Seco, deberá respetar un ochavo con un radio de giro de 3.00 metros como mínimo.

XII.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VII del citado Reglamento, y de acuerdo a las características de la construcción la misma es clasificada como (4 c), acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural de fecha 15-quince de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa denominada "AGUILAR INGENIEROS CONSULTORES" a través del Ingeniero Civil Salvador Aguilar Arrieta, con cédula profesional 2484117, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Hidrológico e Hidráulico de fecha 12-doce de Septiembre del 2014-dos mil catorce, elaborado por la empresa "EPIC Estudios y Proyectos de Ingeniería Civil a través del Ingeniero Civil Maurevert Aburto Mejía con cedula profesional 3567916.
- Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por la empresa "CGS Geotecnia y Cimentaciones" y realizado por el Ingeniero Civil Andrés Gutiérrez Valdez con cedula profesional 6417848, así como también carta responsiva.
- Estudio de Riesgos e Impacto Geológico, de fecha 15-quince de Octubre del 2015-dos mil quince, elaborado por el Dr. Carlos Alberto Charles Cruz con cedula profesional 1701970, así como carta responsiva en el cual señala que no existirá riesgo geológico, si se siguen las medidas de reforzamiento previstas.
- Estudio de Impacto Vial elaborado por "VARGAS TORRES Y ASOCIADOS, S.A. DE C.V., de fecha 12-doce de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, firmado por el Ingeniero Sergio Joel Vargas Torres con cedula profesional 2606269 así como también carta responsiva.
- Estudio de Impacto Vial elaborado por el Ingeniero Civil Pablo Ernesto Aneyba Lopez, de fecha 01-primer de Octubre del 2015-dos mil quince, con cedula profesional 2014298 así como también carta responsiva.

XIII.- Acompaña escrito de fecha 08-ocho de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Arquitecto Sergio Menchaca Arellano con cedula Profesional 4544155, se manifiesta como Director Responsable de Obra para la construcción de Plaza y Centro Comercial, tiendas de departamentos, tiendas de autoservicio, venta de materiales para la construcción y decoración, oficinas, cines y hotel, en el predio ubicado en la Av. Eugenio Garza Sada, nº 3431, en la Colonia Arroyo Seco, en Monterrey, N.L. e identificado con los números de expedientes catastrales 32-072 008 y 32 072 034.

XIV.- 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 de Proyectos Tecnicos de Desarrollo Urbano Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



Handwritten marks: a blue checkmark, a yellow '4', and a purple '8'.



DIRECCIÓN DE CONTROL 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:



- Oficio número DPT/E/073/FEBRERO/2016 de fecha 16-dieciséis de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo, demás documentos y estudios aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Oficio número DPTDU/V/348/2016 de fecha 07-siete de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial firmado por el Ingeniero Pablo E. Aneyba Lopez, presentados por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.
- Oficio No. DT/H 075/2016 de fecha 20-veinte de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el estudio Hidrológico - Hidráulico, en materia de drenaje pluvial, condicionado a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.
- Oficio número DPTDU/G111/2016 de fecha 23-veintitrés de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme a los planos y Estudio de Mecánica de Suelo, Estudio Geológico y Carta Responsiva presentados por el solicitante; otorgando el visto bueno para dicho estudio, siempre y cuando se cumpla con las obligaciones y lineamientos considerados en el cuerpo del presente dictamen, con el fin de garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas.

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 **AUTORIZA la EN PRIMER TERMINO LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HOTEL Y EN SEGUNDO TERMINO LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA), USO DE SUELO Y USO DE EDIFICACION PARA PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES, TIENDAS DE DEPARTAMENTOS, TIENDAS DE AUTOSERVICIOS, VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION Y DECORACION, CINES Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS** para el predio ubicado en la **AVENIDA EUGENIO GARZA SADA N° 3431**, en esta Ciudad, e identificado con los números de expedientes catastrales **32-072-008 y 32-072-34**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 46,347.618 metros cuadrados; con una construcción total de 71,096.84 metros cuadrados de obra nueva y una barda de 180.00 metros lineales.

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





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 8 al 8 de 8), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.**
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.**
- C. Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad, Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 Fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a lo siguiente:
III.- Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción 03-Tres años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 70,917.73 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.**
- D. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:**

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. Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes, y sábado de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
6. El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 o podarlos.
11. Se apercibe 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.
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 apercibe 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. 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.
15. 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. . . .". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

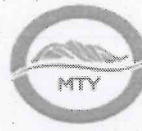
F. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

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



e
x

g.

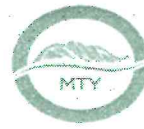


DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- 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 de **PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES, TIENDAS DE DEPARTAMENTOS, TIENDAS DE AUTOSERVICIOS, VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION Y DECORACION, CINES Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS** 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.
- 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 862-ochocientos sesenta y dos cajones de estacionamiento que requiere como mínimo el proyecto.
- j) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- m) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

G. Mediante oficio número DPTDU/V/348/2016 de fecha 07-siete de Julio del 2016-dos mil dieciséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitíó Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

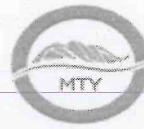


DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- a) Para la Avenida Eugenio Garza Sada deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio.
- b) Para la calle Argos deberá respetar un ancho total de 15.00 metros medidos del paramento sur de la calle hacia el predio.
- c) Para el Arroyo Seco, se deberá recetar una previsión vial de 12.00 metros de ancho más 1.50 metros medidos de la mencionada previsión vial hasta el talud del Arroyo, dando un total de 13.50 metros medidos del talud del arroyo hacia el interior del predio.
- d) En las esquinas formadas por las intersecciones de éstas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.

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

2. 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.
3. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Los cajones de estacionamiento dispuestos en línea (tipo cordón) deberán ser de 2.70 x 6.00 metros como mínimo. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
4. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, las cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
5. Se hace la observación que dado la naturaleza comercial del Desarrollo, el Proyecto deberá garantizar que cada vehículo pueda entrar y salir del Desarrollo en cualquier momento, sin necesidad de mover otro vehículo estacionado. Por lo anterior, y de conformidad con el artículo 217 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el Proyecto no deberá contar cajones de estacionamiento dispuestos en filas vehiculares de 2 o más vehículos en batería, tipo tándem.
6. 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.
7. Queda prohibido contar con accesos vehiculares por la calle Argos.
8. Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los estacionamientos deberán tener un ancho mínimo de 3.00 metros por carril de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
9. De conformidad con el Artículo 94 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo y al Artículo 130 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, queda prohibido el acceso a los predios o a las propiedades, a través de los ochavos, resultantes de la intersección de dos o más vialidades.
10. En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: 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.

11. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos.
12. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
13. Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente no mayor al 15 % de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey. De igual manera, quedan obligados a darle un acabado antiderrapante a su superficie. Las rampas vehiculares no deben sobrepasar el alineamiento vial indicado.

ARTÍCULO 57. En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros y sesenta centímetros. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.

14. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los estacionamientos ubicados en el sótano. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
15. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al Reglamento de Accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas un diseño con rampas.
16. Los accesos vehiculares a las zonas de estacionamiento, a los cajones y a la zona de carga y descarga deben estar libres 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.
17. 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 proyecto y 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-67 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.

18. 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.
19. 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".
20. Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
21. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas

er
M
4-
Sp.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

22. Debido al alto volumen vehicular que atraerá esta plaza comercial, y de conformidad con el Oficio DIV/A058/VII/2016 de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, el Desarrollador queda obligado a coordinarse con la Dirección de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, para realizar las siguientes mejoras a la vialidad colindante con el fin de mitigar el impacto vial que traerá éste desarrollo:

- a) El Desarrollador deberá realizar el suministro e instalación de la totalidad del señalamiento horizontal y vertical que se encuentra especificado dentro del plano aprobado por la mencionada dirección.
- b) Deberá coordinarse con el SINTRAM para la reprogramación y la correcta comunicación con el sistema integral del tránsito metropolitano de las siguientes intersecciones semaforizadas:
 - a. Av. Alfonso Reyes y Antiguo Camino a Villa de Santiago
 - b. Av. Alfonso Reyes y Av. Eugenio Garza Sada
 - c. Av. Alfonso Reyes y Av. Junco de la Vega
 - d. Av. Alfonso Reyes y Av. Revolución
- c) Deberá suministrar e instalar el material necesario para la puesta en marcha para los sistemas de comunicación y sincronía de los sistema semafóricos mencionados.

Es importante aclarar que los costos del señalamiento, adecuaciones viales y la sincronización de la Av. Alfonso Reyes deberán ser con cargo al Desarrollador y que deberá coordinarse para su respectiva instalación y puesta en marcha con la Dirección de Ingeniería Vial de Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, a fin de garantizar la adecuada operación vial y brindar seguridad a los conductores y peatones de la zona colindante al desarrollo.

La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará las adecuaciones viales, el señalamiento y dispositivos viales necesarios para el correcto funcionamiento vial de la zona.

H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/073/FEBRERO/2016 de fecha 16- dieciséis de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
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 Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G111/2016 de fecha 23-veintitrés de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

De acuerdo a los planos y los Estudios presentados, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

1. El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural y de los Laboratorios que realizaron los Estudios para verificar las profundidades de excavación, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
2. En todo momento deberá evitarse construir o cimentar sobre material de relleno o escombro con condiciones inestables o de baja resistencia así como evitar sobrecargas en el terreno o exceder las recomendaciones del diseño estructural de la construcción.
3. 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.
4. 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.
5. Para la protección de la excavación se deberá colocar en toda la periferia una barandilla sólida de 90cm. de altura formada con pasamanos, listón intermedio y rodapié, ubicada a una distancia mínima de 2.0m. del borde de la excavación.
6. Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.
7. En caso de requerir rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.
8. 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.
9. La supervisión geotécnica deberá vigilar las excavaciones, particularmente en las partes adyacentes a construcciones existentes y vialidades, para evitar alterar su estabilidad y afectar negativamente las



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2200/2016
EXP. ADM. L-082/2016
Página 14 de 20

estructuras, derivados de la falta de presión y confinamiento al remover material e inestabilidad de talud por pendientes pronunciadas y sobrecargas en la corona.

10. Se deberá tener especial cuidado con el apuntalamiento adecuado de la excavación proporcionando un área segura a los trabajadores y a las edificaciones colindantes. Las estructuras de retención se deberán diseñar de igual manera para los empujes críticos creados por la masa de suelo, tomando en cuenta la posible injerencia del nivel freático, cuando se requiera.
11. Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
12. Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de Mecánica de Suelos.

Dado lo anterior, se otorga el presente dictamen CONDICIONADO a cumplir con lo siguiente:

- Se deberá presentar carta responsiva con copia de cédula profesional donde asume la responsabilidad de no existir riesgo de inestabilidad de taludes en el predio, con el fin de asegurar el bienestar de las personas, bienes materiales y la infraestructura urbana.
- El procedimiento de excavación deberá estar firmado por asesor geotécnico responsable.

J. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 075/2016 de fecha 20-veinte de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:

Con base en los planos del proyecto y al estudio Hidrológico – Hidráulico presentado a esta dependencia, se deberán seguir los lineamientos y especificaciones técnicas contenidas en ellos para su mejor desempeño en materia de drenaje pluvial.

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

- 1.- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
- 2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

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 retenedores 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.





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme al artículo 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción, sin perjuicio de las sanciones que determine la Ley y de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran, esto conforme al artículo 12 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

Además, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

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.

Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros y riesgos hidrometeorológicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

K. En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio N° 2586/2016 y LTA-294/2016, de fecha 12-doce de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de construcción.-

1. El inicio de los trabajos de Preparación del Sitio y construcción, quedarán condicionados a la conclusión del Programa de Remediación del Suelo, muestreo final comprobatorios (MFC) y el trámite SEMARNAT 07-036, por lo que no podrá iniciarse hasta que el promovente presente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado el documento emitido por la autoridad federal competente mediante el cual avale

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

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



Handwritten initials and marks: 'ex', 'Ry', '4-', 'S.' in various colors.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

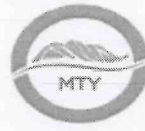
OFICIO No. SEDUE 2200/2016
EXP. ADM. L-082/2016
Página 16 de 20

- que el suelo ha sido remediado y/o saneado de acuerdo a las regulaciones aplicables (Punto 1 de las condicionantes del Oficio No. 1640/SPMARN-IA/2015) y deberá presentar copia ante esta dependencia.
2. El horario de las actividades de la demolición y 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. 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.
 4. 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 17:00 horas.
 5. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y a través de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
 6. 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.
 7. En caso de que los residuos de construcción sobrepasen los 80 m³ deberán ingresar un Plan de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y presentar copia ante esta dependencia (NOM-161-SEMARNAT-2011).
 8. 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.
 9. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
 10. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
 11. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
 12. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
 13. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
 14. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
 15. Deberá de colocar mamparas o tapiales 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.
 16. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.

Durante la etapa de operación.

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

Con el fin de promover y fomentar la reducción de emisiones contaminantes y el uso eficiente de los recursos naturales en el diseño y operación de edificaciones, se recomiendan los siguientes criterios de sustentabilidad:

Energía, deberá implementar sistemas para el ahorro de energía eléctrica como el uso de focos ahorradores e instalación de sistemas fotovoltaicos, además de establecer el uso de calentadores solares para la reducción del consumo de gas.

Agua, deberá privilegiar la captación y/o infiltración de aguas pluviales, el tratamiento y el reciclaje de aguas residuales y el ahorro de agua potable (utilizando dispositivos en lavabos, regaderas y tanques ahorradores en las tazas).

Residuos sólidos, deberá implementar un plan de manejo para promover la prevención de la generación y la valorización de los residuos a través de medidas que reduzcan el costo de su administración y sean ambiental, tecnológica, y socialmente eficientes, además, contar con una infraestructura adecuada para el almacenamiento temporal, señalamientos apropiados, mobiliario para el almacenamiento temporal, realizar separación de los residuos valorizables y disposición adecuada.

Área verde, deberá proveer áreas verdes diseñadas para proporcionar confort y proporcionar la interacción social de acuerdo al género del edificio.

Generales

17. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Urban Village Garza Sada" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 1640/SPMARN-IA/15).
18. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Urban Village Garza Sada".
19. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes un Estudio Hidrológico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta que escurrimientos externos pueden tener sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.
20. En caso de pretender utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia del resolutivo ante esta Dependencia.
21. Deberá solicitar los Lineamientos de Operación ante esta dependencia, conforme a la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, de acuerdo a lo establecido por el Artículo 64 Bis del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
22. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
23. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

24. 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.
25. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a viviendas, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 22:00 horas y para zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994) de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.

- 26. 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.
- 27. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, música en vivo, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

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.

Emisiones al Aire

- 34. En las áreas de cocinas estas deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
- 35. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

- 36. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- 37. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 38. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 39. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

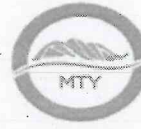
Manejo de Residuos Sólidos

- 40. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 41. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- 42. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2018

Handwritten marks: a blue checkmark, a blue 'x', a blue 'M', a yellow '4', and a purple '8'.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2200/2016
EXP. ADM. L-082/2016
Página 19 de 20

43. 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.
44. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
45. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

46. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-194-16 el cual no requirió la reposición de arbolado ya que este fue repuesto anteriormente bajo el expediente PAR-1715-10.
47. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 139-ciento treinta y nueve árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 522-quinientos veintidós árboles), y debido a que 472 cajones estarán bajo construcción, deberá reponer 236-doscientos treinta y seis árboles encinos al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por mantenimiento de mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

48. 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.
49. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

- L. Deberá cumplir con las recomendaciones y medidas de prevención en el diseño y construcción del proyecto, señaladas en el escrito de fecha 9-nueve de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, dentro del reporte número I15-554, emitido por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., lo anterior en relación al inmueble que nos ocupa, ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada N° 3431, Colonia Arroyo Seco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

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

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerció 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 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Handwritten initials and numbers: "M 4-8."



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2200/2016
EXP. ADM. L-082/2016
Página 20 de 20

SEXTO: Las Licencias de Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: 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 y 387 para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

NOVENO: 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.

[Firma manuscrita en amarillo]
LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

[Firma manuscrita en azul]
LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS / EAM / jerc
Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse
X BENJAMIN A. BRUSS UMAN siendo las
14:00 horas del día 21 del mes de Julio del 2016.
EL C. NOTIFICADOR NOMBRE Ingeles Nuñez LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA. NOMBRE X BENJAMIN A. BRUSS UMAN
FIRMA *[Firma]* FIRMA *[Firma]*
NO. DE GAFETE _____