



ACUERDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 25- veinticinco días del mes de Julio del año 2016-dos mil dieciséis-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-121/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 9-nueve de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, por la **C. MARIA DEL SOCORRO MARTINEZ GARCIA** en su carácter de Apoderada Legal de la señora **MAGDALENA GARCIA GARZA** como propietaria y el **C. EDUARDO SOLANO HERNANDEZ**, en su carácter de Apoderado Legal de la Sociedad denominada **"INMOBILIARIA 2003" S.A. DE C.V.**; como arrendataria; ambos del inmueble ubicado en la **AVENIDA ABRAHAM LINCOLN N° 2501**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **30-029-003**; solicitud con la que pretenden obtener la autorización de la **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA TIENDA DEPARTAMENTAL Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** (la primera) y **TIENDA DE AUTOSERVICIO** (el segundo), respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 23,970.42 metros cuadrados, con una construcción total de 18,558.10 metros cuadrados, para lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

1. Escritura Pública número 3,196-tres mil ciento noventa y seis, de fecha 26-veintiséis de Diciembre del año 1978-mil novecientos setenta y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Pablo Quiroga Treviño, Notario Público Número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene Contrato de Donación Simple Incondicional e Irrevocable a favor de los C.C. **JUAN ANTONIO MARTINEZ CHAVARRIA Y MAGDALENA GARCIA GARZA DE MARINEZ** para un predio identificado con el número de expediente catastral 30-029-003, con una superficie de 20,577.96 metros cuadrados.
2. Acta número 6234/94-seis mil doscientos treinta y cuatro diagonal noventa y cuatro, de fecha 21-veintiún días de Febrero del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Treviño Martínez, Titular de la Notaria Pública Número 79-setenta y nueve, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, N.L.; la cual contiene Rectificación de Medidas a favor de la C. **MAGDALENA GARCIA GARZA DE MARTINEZ** para un predio con una superficie de 23,970.42 metros cuadrados.
3. Escritura Pública número 635-seiscientos treinta y cinco, de fecha 19-diecinueve de Febrero del año 1998-mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Rodolfo Espinosa Martínez, Notario Público Número 11-once, con ejercicio en Ciudad Juárez, Distrito Bravos, en el Estado de Chihuahua; la cual contiene la Protocolización de los Estatutos Sociales de Inmobiliaria 2003, S.A de C.V.
4. Poder General para Pleitos y Cobranzas y Poder General para Actos de Administración, a favor de Eduardo Solano Hernandez, de fecha 29-veintinueve de Enero de 2007-dos mil siete, otorgado por la Sociedad denominada "INMOBILIARIA 2003", S.A. DE C.V., el cual fue certificado ante la fe del Licenciado Rodolfo Espinosa Martínez, Notario Público Número 11-once, con ejercicio en Ciudad Juárez, Distrito Bravos, en el Estado de Chihuahua, tomándose razón del mismo dentro del Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo bajo el número 4,291-cuatro mil doscientos noventa y uno, de fecha 29-veintinueve de Enero del 2007-dos mil siete.
5. Escritura Pública número 19,560-diecinueve mil quinientos sesenta, de fecha 23-veintitrés de Marzo del año 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Arnulfo Gerardo Flores, Notario Público Titular Número 44-cuarenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, en el Estado de Nuevo León; la cual contiene el Poder para Pleitos y Cobranzas, para Actos de Administración, para Actos Cambiarios, para Actos de Dominio, y para Otorgar y Revocar Poderes, en favor de Maria del Socorro Martínez García y otorgado por Magdalena García Garza.

ANTECEDENTES

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

- Mediante expediente Administrativo TM-000374-15 de fecha 13-trece de Enero del 2016-dos mil dieciséis, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, autoriza la **DEMOLICION TOTAL** para el predio ubicado en la AVENIDA ABRAHAM LINCOLN, N° 2503, COLONIA SAN JORGE, jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral 70-30-029-003, con una superficie total por Demoler de 6,593.00 metros cuadrados.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 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, 14 fracciones II punto 2.3, 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 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 NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE**, en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y 2.3.3 Tiendas de Departamentos y Tiendas de Autoservicios**, se consideran como **PERMITIDOS**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje.**

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 18,558.10 metros cuadrados, conforme a la siguiente tabla:

4
E
S.

Por Construir	Total	Desglose de Áreas
---------------	-------	-------------------

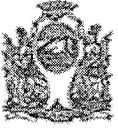


DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Sótano 1	4,831.75 m ²	4,831.75 m ²	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Cuarto de Máquinas y 94-noventa y cuatro Cajones de Estacionamiento Techado.
P. B.	8,173.10 m ²	8,173.10 m ²	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Tienda de Autoservicio, Locales Comerciales, Área Jardinada y 292 Cajones de estacionamiento sin Techar
1 Nivel	3,911.55 m ²	3,911.55 m ²	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores, 08-ocho Departamentos, cada uno con: Cocina, Comedor, Sala, Lavandería y 02-dos Recamaras y 08-Ocho Locales Comerciales.
2 Nivel	2,091.70 m ²	2,091.70 m ²	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Elevadores y 08-ocho Departamentos, cada uno con: Cocina, Comedor, Sala, Lavandería y 02-dos Recamaras.
Total	18,558.10 m²	18,558.10 m²	

IV.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 23,970.42 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (17,977.82 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.34 (8,173.10 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10.00 (239,704.20 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.77 (18,558.10 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.25 (5,992.60 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.66 (15,797.32 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (3,599.60 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (3,617.00 metros cuadrados). Número de niveles máximos: (+) 12 niveles, y el proyecto presenta 3-tres niveles, a una altura de 4.00 metros.

IV.- Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 para el giro de **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** son los siguientes: 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cybercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida acorde al plan antes citado, en lo que respecta a los predios ubicados en el Distrito Urbano Valle Verde, conforme a lo siguiente:

Giro	1 Cajón p/cada		Estacionamiento		Soluciona con:	Opinión
	Cantidad	Unidad	M2	Requiere		
Tienda de Autoservicio	30.00	M2	1,974.22	65.80=66	Predio 386	Si Cumple
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	25.00	M2	6,194.46	247.78=248		
Oficinas	35.00	M2	62.38	1.78=2		
Bodegas	235.00	M2	831.07	3.53=4		
Requiere			320		Total	386

VII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 16-dieciséis de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, se pudo constatar que el estado actual del predio es baldío. Sin uso.

VIII.- El Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., a través La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, mediante reporte **No. I16-126**, de fecha 25 de Febrero 2016 emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para una Tienda de Autoservicio, así mismo, la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante reporte **No. I16-127**, de fecha 25 de Febrero 2016 emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para una Plaza Comercial con el fin de identificar, evaluar, y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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.- La Dirección de Ecología, mediante oficio N° 2764/2016, dentro del LTA-335/2015, de fecha 21-veintiuno de Julio del 2016-dos mil dieciséis, 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.

XIII.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VII del citado Reglamento, 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 4-cuatro de Julio del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa denominada "INGENIERIA, PROYECTOS Y CONSTRUCCION Narváez y Asociados" a través del Ingeniero Civil Alejandro Narváez Cantú, con cédula profesional 2201628, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo, el anterior es para los locales comerciales.
- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural de fecha Octubre del 2015-dos mil quince, realizado por la empresa denominada "SPEC INGENIERIA" S.A. DE C.V. a través del Ingeniero Civil Alberto Quintana, con cédula profesional 15588962, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo, el anterior es para la tienda de autoservicio.
- Estudio de Hidrológico de fecha Febrero del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por la empresa denominada "GEYCO" a través del Ing. Manuel Jezzini Gonzalez con cedula profesional 1465488.
- Estudio de Hidrológico-Hidráulico de fecha 23-veintitrés de Octubre del 2015-dos mil quince, elaborado por la empresa denominada "Estudios e Ingenierías para la Urbanización y Construcción" a través del Ing. Juan de Dios Rodriguez Rodriguez con cedula profesional 6412819.

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

- Estudio Geotécnico así como de mecánica de suelos, de fecha 08-ocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, elaborado por la Facultad de Ingeniería Civil de la Universidad Autónoma de Nuevo León, a través del Ing. Santiago Salazar Salinas, jefe de departamento de Geotecnia.
- Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha 06-seis de Julio del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por la empresa denominada "Perforaciones y Estudios de Suelo" S.A. DE C.V., a través del Ing. Arturo J. Jiménez Rodríguez con Cedula Profesional 2114449.
- Estudio de Impacto Vial elaborado por "VARGAS TORRES Y ASOCIADOS" S.A. DE C.V., firmado por el Ingeniero Sergio Joel Vargas Lopez con cedula profesional 83364.
- Estudio de Impacto Vial y Revisión de Trayectorias Vehiculares elaborados por "SISTEMAS URBANOS DE TRANSPORTE", firmado por el Ingeniero Moisés Lopez Cantú con cedula profesional 135291 y 4161251.

XIV.- Acompaña escrito de fecha 26-veintiséis de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Arquitecto Mario Alberto Arias Rosales con cedula Profesional 9161060, se manifiesta como Director Responsable de Obra para la construcción, en el predio identificado con el número de expediente catastral 30-029-003.

XV.- 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 Dirección de Proyectos Técnicos 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:

- Oficio número DPT/E/216/JULIO/2016 de fecha 11-once de Julio 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/388/2016 de fecha 21-veintiún de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y a los Estudios de Impacto Vial firmados por el Ingeniero Moisés Lopez Cantú y por el Ingeniero Sergio Joel Vargas Lopez, y al Estudio de Trayectorias Vehiculares firmado por el Ingeniero Moisés Lopez Cantú 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 061/2016 de fecha 23-veintitrés de Marzo 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/G129/2016 de fecha 13-trece de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme a los planos y Estudio Geotécnico, Mecánica de Suelos y Carta Responsiva presentados por el solicitante; otorgando el visto bueno para dicho estudio, siempre y cuando



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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.

XVII.- En fecha 10-diez de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces denominada Dirección de Proyectos y Planeación Urbana adscrita a esta Secretaría, para el predio identificado catastralmente con el número 30-029-003, el cual indican lo siguiente: a) Para las calles Graciano Bortoni y San José deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras b) para la Avenida Abraham Lincoln, deberá respetar un ancho total de 38.50, 19.25 metros medidos del eje central de la Ecovia hacia el predio, c) Deberá respetar ochavos mínimos de 3.00 por 3.00 metros en las esquinas. En los estudios de vialidad SI se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XVIII.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 penúltimo párrafo, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito de fecha 08-ocho de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, a través del cual manifiesta lo siguiente: *"Por medio de la presente le saludo y le informo que se contara con seguro de responsabilidad civil por daños a terceros... para el predio ubicado en la Ave. Abraham Lincoln S/N esquina calle San Jose en esta ciudad y cuenta con Expediente catastral 30-029-003"*

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 al Propietario del inmueble que nos ocupa las **LICENCIAS DE USO DE SUELO PARA TIENDA DE AUTOSERVICIO, TIENDA DEPARTAMENTAL Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS; CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA TIENDA DEPARTAMENTAL Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** para el predio ubicado en la **AVENIDA ABRAHAM LINCOLN N° 2501**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **30 029 003**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 23,970.42 metros cuadrados; con una construcción de 13,616.50 metros cuadrados de obra nueva.

SEGUNDO.- 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 a "Inmobiliaria 2003" S.A. de C.V. como Titular las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA TIENDA DE AUTOSERVICIO**, para el predio ubicado en la **AVENIDA ABRAHAM LINCOLN N° 2501**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **30 029 003**, respecto del inmueble antes citado, solamente con una superficie arrendada de 12,120.00 metros cuadrados; y una construcción de 4,941.60 metros cuadrados de obra nueva.

TERCERO.- 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:



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- 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 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 18,558.10 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.
 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 3^a, 3^b, 4^a, 4^b y 4^c. Podrá Contratar directamente o a través del Director

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

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 Reglamento 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 advierte 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 advierte 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:

- 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

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

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

8.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- previamente la autorización correspondiente.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación de **TIENDA DE AUTOSERVICIO, TIENDA DEPARTAMENTAL Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** en el predio en cuestión.
 - d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
 - e) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
 - f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
 - g) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
 - h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 - i) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 93-noventa y tres cajones de estacionamiento 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/388/2016 de fecha 21-veintiuno de Julio del 2016-dos mil dieciséis, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

- 1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a) Para la calle Graciano Bortoni (Juan José Hinojosa) deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle San José deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) Para la Av. Abraham Lincoln deberá respetar un ancho total de 38.50 metros, 19.25 metros medidos el eje central de la Eçovía hacia el predio.

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

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

2. El Predio cuenta con afectación vial por la Avenida Abraham Lincoln, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.
El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Avenida Abraham Lincoln, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública, debiendo de resolver su requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la reglamentación entonces vigente.
3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
4. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrán aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros, los cuales deberán estar claramente señalizados con el fin de evitar que vehículos de diferentes características hagan uso de ellos. Así mismo, se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
5. Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.
6. Los accesos vehiculares a la zona de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
7. Debido al volumen peatonal que generará la tienda queda obligado a habilitar las banquetas colindantes.
8. 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 libres para realizar maniobras vehiculares, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
9. Con referencia al tipo de vehículo de carga, su capacidad y su dimensiones, el Anexo del Estudio de Impacto Vial presenta una descripción de dicho vehículo y un análisis de trayectorias considerando un camión T3-S2 con caja o semirremolque de 12.95 metros de longitud. Por lo anterior, el Proyecto queda condicionado a manejar vehículos cuya dimensión máxima sea la indicada en dicho análisis.
Las labores de carga y descarga y las maniobras operativas de estos vehículos no deberán obstaculizar pasillos de circulación ni cajones de estacionamiento.
10. De acuerdo al Artículo 9 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey, queda prohibido el realizar maniobras de Carga y Descarga obstaculizando la circulación de Vehículos y Peatones, es decir, al exterior del predio.
Por razones de Seguridad, los vehículos de carga no deberán realizar maniobras de reversa al exterior del predio ya sea para salir o ingresar al mismo.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

11. De conformidad con las recomendaciones emitidas dentro del estudio de impacto vial, y tomando en cuenta la trayectoria que seguirá el vehículo de carga Propuesto, el Desarrollador queda obligado a realizar las modificaciones necesarias a su acceso a fin de permitir su entrada en una sola maniobra. Así mismo, deberá coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para el suministro y la instalación del señalamiento horizontal y vertical necesarios. De igual forma, quedará obligado a realizar los trabajos de bacheo correctivo asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
12. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
13. El Proyecto deberá tener el señalamiento vial necesario tanto en el interior, así como al exterior del mismo. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera. Las propuestas de señalización, semaforización y adecuaciones viales al exterior del Desarrollo, deberán contar con el visto bueno de la de Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad.
14. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

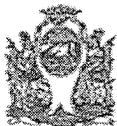
H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/216/JULIO/2016 de fecha 11-once de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

En cuanto a la Tienda Smart:

1. Se responsabiliza al Director Responsable de Obra que la cimentación se desplante sobre el estrato resistente, de acuerdo con las recomendaciones del estudio de Mecánica de Suelos presentado. Así mismo, dicho estudio indica que el nivel de aguas freáticas (N.A.F.) se encontró a una profundidad de entre 4.10 y 4.50m, mientras que en la Ingeniería presentada se muestra que la solución del sistema de cimentación es a base de pilas de concreto reforzado desplantadas a una profundidad de 7.00m, por lo que durante el proceso de perforación de pilas deberá prever utilizar bentonita en proporción adecuada para mantener estables las paredes de excavación ó en su caso la utilización de ademe metálico recuperable ó perdido según criterio adoptado, así como el utilizar aditivo como impermeabilizante integral en el concreto que permanecerá en contacto con el agua subterránea, deberá además verificar que no exista flujo de agua subterránea que pudieran ocasionar la pérdida de lechada de cemento y por lo tanto la disminución de la capacidad portante del pilote, en su caso deberá presentar propuesta para el sellado de la zona que albergará la cimentación.

En cuanto a la Plaza Comercial:

2. El Director Responsable de Obra es el responsable de que la cimentación se desplante sobre el estrato de Lutita, penetrando cuando menos 2.00m en dicho estrato, de acuerdo con las recomendaciones del estudio de Mecánica de Suelos presentado. Así mismo, dicho estudio indica que el nivel freático (N.A.F.) se encontró a una profundidad de entre 4.00 y 6.00m, por lo que durante el proceso de perforación de pilas deberá prever utilizar bentonita en proporción adecuada para mantener estables las paredes de excavación ó en su caso la utilización de ademe metálico recuperable ó perdido según criterio adoptado, así como el utilizar aditivo como impermeabilizante integral en el concreto que permanecerá en contacto con el agua subterránea, deberá además verificar que no exista flujo de agua subterránea que pudieran



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- ocasionar la pérdida de lechada de cemento y por lo tanto la disminución de la capacidad portante del pilote, en su caso deberá presentar propuesta para el sellado de la zona que albergará la cimentación.
3. 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.
4. 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.
5. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
6. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 107, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
7. 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 apege a lo presentado para su autorización.
8. 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/G129/2016 de fecha 13-trece 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:

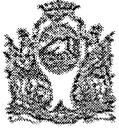
1. El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural y de los Laboratorios que realizaron los Estudios para verificar las profundidades de excavación, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.
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. Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.

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

6. 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.
 7. 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.
 8. 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 estructuras, derivados de la falta de presión y confinamiento al remover material e inestabilidad de talud por pendientes pronunciadas y sobrecargas en la corona.
 9. 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.
 10. 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.
 11. Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de Mecánica de Suelos.
- Respecto a las condicionantes señaladas en este dictamen, las mismas se solucionan, como se observa en los planos presentados en esta autorización (1 de 3), en los cuales se ilustra que el inmueble no presenta cortes de terreno mayores de 3.00-tres metros.
- J. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 061/2016 de fecha 23-veintitres de Marzo 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:**
- 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.
- e
n
g
s
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.,



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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.

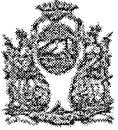
Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes 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.

De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), el predio en estudio, se ubica a un costado de una zona de Riesgo hidrológico por lo que deberá seguir las recomendaciones establecidas en el Estudio Hidrológico - Hidráulico, así como el cumplimiento de los lineamientos establecidos en el presente dictamen, basado en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Monterrey.

- K. En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio N°2764/2016 y LTA-000269/2016, de fecha 21-veintiuno 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.

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

1. El horario de las actividades de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
8. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/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.
13. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.

Durante la etapa de operación.-

Generales

15. Los presentes lineamientos en Materia Ambiental no eximen de la autorización, de parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado en Materia de Impacto Ambiental para dar cumplimiento al Artículo

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

- 6 del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, por lo que deberá solicitar información si requiere o no el permiso de la Secretaría.
16. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.1, 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025.
 17. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
 18. 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

19. 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.
20. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia con casa habitación, 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 20:00 horas (horario común para locales comerciales y tiendas departamentales).
21. 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.
22. 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

23. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
24. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
25. 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.
26. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
27. 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

28. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

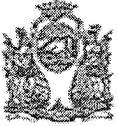
Contaminación del Agua

29. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
30. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

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

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2016-2025

2
8
8



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

31. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
32. 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 Sólido

33. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
34. 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.
35. 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.
36. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
37. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

38. Cuenta con permiso de arbolado con expediente PAR-698-16 el cual fue resuelto con la reposición de 218-doscientos dieciocho árboles nativos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 72-setenta y dos árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 193-ciento noventa y tres árboles), y debido a que 98 cajones estarán bajo construcción, deberá reponer 49-cuarenta y nueve árboles encinos de las mismas características 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

40. 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.
41. 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 los escritos de fecha 21-veintiuno de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, dentro de los reportes número I16-126 y reporte número I16-127, emitido por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., lo anterior en relación al inmueble que nos ocupa, ubicado en la Avenida Acueducto s/n, e identificado con el número de expediente catastral 30-029-003, 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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2350/2016
EXP. ADM. L-121/2016
Página 18 de 18

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 y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SÉPTIMO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; 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 apereibimiento 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.

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

SCS / EAM / jerc

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