



23 de noviembre de 2016
No. de Oficio: SEDUE 3608/2016
ASUNTO: Expediente Administrativo L-190-16

INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA REALTY PROJECTS, S. DE R. L. DE C. V. AV. GÓMEZ MORÍN Nº 955 SUR L-104 Y 105 COL. MONTE BELLO, SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L.

Presente.-

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

- En Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitres días del mes de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----VISTO.- El expediente administrativo No. L-190/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 19-diecinueve de Abril del 2016-dos mil dieciséis, por la C. Annabella Jeannette Savinon Luttrell, en su carácter de Apoderado Legal de la Sociedad denominada **REALTY PROJECTS S.A. DE C.V.** quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 9,809-nueve mil ochocientos nueve pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González Notario Público Titular Número 75-setenta y cinco, en ejercicio en el Primer distrito del Municipio de San Pedro Garza García; y existencia legal de dicha sociedad mediante Instrumento Público Número 43,976-cuarenta y tres mil novecientos setenta y seis, de fecha 22-veintidós de Diciembre del 2006-dos mil seis pasado ante la fe del Licenciado José María Morera González, Notario Público Titular Número 102-ciento dos del Distrito Federal; propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA PASEO DE LOS LEONES ESQUINA CON PEDRO INFANTE NO. 1265, COLONIA CUMBRES MEDITERRANEO** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **19-001-265**; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 3,562-tres mil quinientos sesenta y dos, de fecha 02-dos de Agosto del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Gonzales Cantú, Notario Público Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito y Escritura Pública Número 29,409-veintinueve mil cuatrocientos nueve, de fecha 05-cinco de Junio del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; por la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO (AMPLIACION), DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION, Y AMPLIACION) PARA VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION Y LA DECORACION** así como también el **CAMBIO DE USO DE EDIFICACION PARA 1064.45 M2 DE VENTA DE MATERIALES PARA LA**

[Handwritten signatures and initials]

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I y II, 191 fracciones V y X, 226 Fracción II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV,

CONSIDERANDO

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

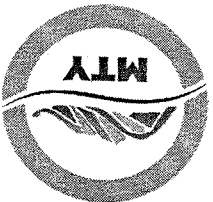
2. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey N. L. de fecha 15-quince de Diciembre del año 2014-dos mil catorce, bajo el expediente administrativo No. S-120/2014 autorizó la **Fusión** en 01- una porción de los predios con número de expediente catastral 19-001-265, 19-001-753, 19-001-754 para formar un lote con una superficie de 40,745.02 metros cuadrados para posteriormente **Subdividirse** en 02-dos porciones; quedando de la siguiente manera: Lote A con superficie de 34,242.17 metros cuadrados (superficie actual del predio que nos ocupa) y Lote B con superficie de 6,502.85 metros que se encuentran ubicados en la Avenida Paseo de los Leones esquina con Pedro Infante S/N en este municipio.

1. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey N. L. de fecha 27-veintisiete de Septiembre del año 2012-dos mil doce, mediante oficio número SEDUE 2815/2012 dentro del expediente administrativo L-314/2012, autorizó las **Licencias Municipales de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para Venta de Materiales para la Construcción y Decoración** en el predio con una **superficie total de 40,745.02** metros cuadrados, y una **construcción total de 12,862.906 m²** (de los cuales se construyeron 12,176.398 metros cuadrados) ubicado en la Avenida Paseo de los Leones esquina con Pedro Infante S/N, jurisdicción de este municipio e identificado con los expedientes catastrales No. 19-001-265, 19-001-753 y 19-001-754.

ANTECEDENTES

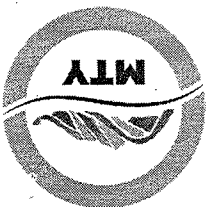
CONSTRUCCION Y LA DECORACION A VENTA DE MASCOTAS, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 34,242.17 metros cuadrados, y una construcción total de 12,850.958 metros cuadrados, de los cuales 12,176.398 metros cuadrados son área autorizada existente, 575.987 metros cuadrados son por construir y 98.573 metros cuadrados son por regularizar, y en cuanto a la edificación presenta un total de 12,850.958 metros cuadrados, de los cuales 11,786.508 metros cuadrados son para venta de materiales para la construcción y decoración (11,111.948 metros cuadrados autorizados, 575.987 metros cuadrados por ampliar y 98.573 metros cuadrados por regularizar) y 1,064.45 metros cuadrados son para cambio de uso a Venta de mascotas, encontrando los siguientes.





281, 282, 283 fracciones I a VI, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 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 c), 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción II punto 2.5 y III punto 3.17, 15 fracción I y II, 16, 36, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 72, 100, 102, 103, 139, 156, 157 fracción I y II, 158, 159, 160, 161, fracciones I a X, 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, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción II y IX, 20, 22, 23, 25, 26 fracción II, 40, 41, 94, 95, 96 y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 86, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 Fracciones X, XI, XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número SEDUE 2815/2012 dentro del expediente administrativo I-314/2012 de fecha 27-veintiseiete de Septiembre del año 2012-Dos mil doce, el cual fue descrito en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización de Licencia de uso de suelo para **Venta de materiales para la construcción y decoración**, en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 13 de Octubre de 2011, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 140, con fecha 04 de Noviembre de 2011, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio se encontraba en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a **CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el **Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025**, que señala **"QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación"**, así como lo previsto por el **Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**, en su artículo tercero transitorio, que establece: **"ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento"**, resultando viable la presente solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en dichas autorizaciones, de acuerdo a la superficie total de 34,242.17 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (25,681.628 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.37 (12,850.958 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 (119,847.595 metros cuadrados como



máximo), y el proyecto presenta 0.37 (12,850.958 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (5,136.326 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (5,225.808 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (8,560.543 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.63 (21,391.212 metros cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: 10-diez Niveles, y el proyecto presenta 1-un nivel, Remetimiento Lateral 1.00 un metro y el proyecto presenta un remetimiento de 11.20 metros.

III.- Ahora bien, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 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 **DELEGACION PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE**, en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.17.3 VENTA DE MASCOTAS**, es considerado como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "**ARTICULO 137**. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I. Permitidos o predominantes**: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.

V.- En cuanto a la demanda de estacionamiento, el proyecto presentado cumple de la siguiente manera: De acuerdo a la autorización antes citada, para el giro de Venta de Materiales para la construcción y decoración se deben mantener habilitados 200-doscientos cajones; para el giro de almacén se requerían 14- cajones con respecto al área efectiva de 2,774.72 metros cuadrados, ahora bien, en base al plano del proyecto presentado, se realizó una disminución en dicha área, teniendo un total de 1,304.52 metros cuadrados y de acuerdo a la normativa aplicada en el antecedente se requiere 1 cajón por cada 200.00 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento actual de 6-seis cajones; en cuanto a la ampliación solicitada para el giro de almacén se requiere 01-un cajón por cada 200.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 575.98 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 3-tres cajones; y para el uso de Venta de Mascotas de acuerdo al plan actual requiere 1 cajón por cada 40.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto se señala un área efectiva de 1,064.45 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 27-veintisiete cajones, obteniendo un total de 236-doscientos treinta y seis cajones los requeridos, solucionando el proyecto con 264-doscientos sesenta y cuatro cajones dentro del predio, según se advierte en el plano del proyecto presentado.



VI.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 09 de Mayo del 2016, al momento de la visita se pudo constar que a la propiedad se da uso de Tienda de Venta de Materiales para la Construcción, el inmueble coincide con las áreas indicadas en los planos del proyecto proporcionados para dicha inspección al momento de la misma, se respetan los m2 de construcción, niveles, accesos, áreas libres y ajardinadas. Se habilitan las áreas de estacionamiento y no se encontró ningún obstáculo que obstruya los cajones señalados en el proyecto.

VII.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 12,850.958 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

Area Autorizada	M2 existente	M2 Por construir	M2 por Regularizar	M2 totales	Distribución de áreas
Planta baja	12,176.398	575.987	98.573	12,850.958	Area de Local Comercial Area de Tienda de mascotas, cuarto eléctrico, sala de mascotas, cuarto eléctrico, sala de capacitación, sala de descanso, comedor empleados, área de crédito, área malla-sombra, área de carga almacén interior, almacén exterior, subestación eléctrica, cuarto de jardinería, aserradero, patio de maderas, compactación de basura, estacionamiento descubierto para 264 cajones.
Total	12,176.398	575.987	98.573	12,850.958	

VIII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de N. L., A.C. emitió Dictamen Técnico de fecha 21-veintuno de Abril del 2016-dos mil dieciséis con reporte No. 116-248, en el cual emite recomendaciones para equipar la edificación a la prevención de incendios y seguridad humana y una vez se cumplan las referidas recomendaciones estará sujeto a una inspección -verificación mediante la cual dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, otorgara o negara la aprobación correspondiente a la edificación arriba mencionada.

VIX.- La Dirección Estatal de Protección Civil mediante oficio número DPC-CAE-431-2015 de fecha 20-veinte de Mayo del 2015- dos mil quince, y de conformidad con el capítulo VIII, artículo 45 de La Ley de Protección Civil vigente en el Estado, otorgó la revalidación del Plan de Contingencias Numero DPC-CAE-PI-R-1857/2015 implementado en el inmueble denominado LOWE'S ubicado en la avenida Paseo de los Leones No.1261 Col. Cumbres Mediterráneo, en el Municipio de Monterrey N. L. el cual está sujeto a cumplir con las disposiciones y medidas de prevención de riesgos y de seguridad establecidas por dicha dependencia.



VII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 3964/2016 y número de expediente administrativo LTA-000469/2016, de fecha 05-cinco de octubre 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.

VIII.- Acompaña escrito de fecha 22-veintidos de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Arquitecto José Oscar Moreno G. con número de cédula profesional 587902, se manifiesta como Director Responsable de la Obra del proyecto a realizarse avenida Paseo de los Leones No. 1261 esquina con Pedro Infante, Col. Cumbres Mediterráneo en el Municipio de Monterrey, e identificado con el expediente catastral 19-001-265.

IX.- 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, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes

- Mediante oficio número DPT/E/366/OCTUBRE/2016 de fecha 25-veinticinco de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Plano de proyecto Arqueológico, Estudio de Memoria de Cálculo Estructural y Planos Estructurales, realizados por EXCER INGENIERIA S.A. DE C.V. firmados por el Ingeniero Héctor Omar Elizondo Serna, con número de cédula profesional 4538360 y por IARSE SOLUCIONES ESTRUCTURALES firmados por el Ingeniero Ignacio A. de la Rosa con número de cédula profesional 2487407 y conforme al Estudio Geotécnico de Suelos realizado por el RABA KISTNER CONSULTANTS, presentados por la solicitante; dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto José Oscar Moreno G. con número de cédula profesional 587902) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

- Mediante oficio número DPTDU/V/549/2016 de fecha 29-veintinueve de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y antecedentes 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.

X.- En fecha 18-dieciocho de Abril del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo



siguiente: a) Para la Avenida Paseo de los Leones se deberá respetar un ancho de 50.00 metros, 25.00 metros a partir del eje de la avenida y hacia ambos lados. b) Para la Avenida Pedro Infante, deberá respetar un ancho de 38.00 metros, 19.00 metros a partir del eje de la avenida y hacia ambos lados. En los estudios de vialidad No se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XI.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil No. 39,974 de fecha 1-primero de abril del 2016-dos mil dieciséis, emitida por ACE Seguros, S.A. con vigencia de fecha 01-primero de abril de 2017.

XII.- Solicitante anexa Carta Responsiva y Peritaje estructural con respecto a regularización de fecha 27 de Junio de 2016, firmado por el Ingeniero Ali Osvaldo Banales Rodríguez con cedula profesional número 7197376, el cual se manifiesta como Perito Responsable de la superficie por regularizar de 98.573 metros cuadrados con respecto al predio ubicado en la avenida Paseo de los Leones No. 1261, Col. Cumbres Mediterráneo, Monterrey N. L.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO (AMPLIACION) DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION Y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION, AMPLIACION) PARA VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION Y LA DECORACION PARA LA CONSTRUCCION Y LA DECORACION así como también el CAMBIO DE USO DE EDIFICACION PARA 1064.45 M2 DE VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION Y LA DECORACION A VENTA DE MASCOTAS, previamente autorizados, en relación al inmueble ubicado en la AVENIDA PASEO DE LOS LEONES No. 1261, ESQUINA CON PEDRO INFANTE, COLONIA CUMBRES MEDITERRÁNEO, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 19-001-265, el cual cuenta con una superficie de 34,242.17 metros cuadrados, y una construcción de 12, 850.958 metros cuadrados de los cuales 12,176.398 metros cuadrados son área autorizada existente, , 575.987 metros cuadrados son por construir y 98.573 metros cuadrados son por regularizar, y en cuanto a la edificación presenta un total de 12,850.958 metros cuadrados de los cuales 11,786.508 metros cuadrados son para

Venta de materiales para la construcción y decoración (11,111.948 metros cuadrados autorizados, 575,987 metros cuadrados por ampliar y 98,573 metros cuadrados por regularizar) y 1,064.45 metros cuadrados son para cambio de uso a Venta de mascotas.

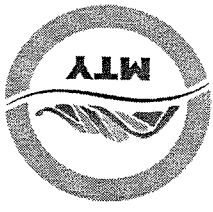
SEGUNDO.- El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 y 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante de la presente resolución.
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ...II. De 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción se otorga al solicitante un plazo de 2-DOS AÑOS que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.
- E. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
 - 1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
 - 2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018





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 Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3^a, 3b, 4^a, 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 y 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, 4^a, 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 estrictamente 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 entra al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 1181 y 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aun que la obra en construcción este clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
16. No efectuar fogatas, para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos, de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
19. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
20. Deberá de colocar mamparas o tapales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
21. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.





24. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
25. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guararniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

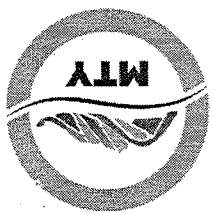
F. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado,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

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

- a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
- b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación para **VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION Y LA DECORACION Y VENTA DE MASCOTAS**, 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 236-doscientos treinta y seis cajones de estacionamiento, como mínimo, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
- e) 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 la Fachada, el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a

82/1/1
82/1/1

- mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
- f) Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene a tramitar y obtener la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
 - g) 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.
 - h) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
 - i) 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.
 - j) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 - k) 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.
 - l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- H. La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de N. L., A.C. emitió Dictamen Técnico de fecha 21-veintuno de Abril del 2016-dos mil dieciséis con reporte No. 116-248, en el cual emite recomendaciones para equipar la edificación a la prevención de incendios y seguridad humana y una vez se cumplan las referidas recomendaciones estará sujeto a una inspección-verificación mediante la cual dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, otorgara o negara la aprobación correspondiente a la edificación arriba mencionada.
- I. La Dirección Estatal de Protección Civil mediante oficio número DPC-CAE-431-2015 de fecha 20-veinte de Mayo del 2015-dos mil quince, y de conformidad con el capítulo VIII, artículo 45 de la Ley de Protección Civil vigente en el Estado, otorgó la revalidación del Plan de Contingencias Numero DPCB-CAE-PI-R-1857/2015 implementado en el inmueble denominado LOWE'S ubicado en la avenida Paseo de los Leones No.1261 Col. Cumbres Mediterráneo, en el Municipio de Monterrey N. L. el cual está sujeto a cumplir con las





disposiciones y medidas de prevención de riesgos y de seguridad establecidas por dicha dependencia.

J. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/366/OCTUBRE/2016 de fecha 25-veinticinco de Octubre 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.

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 colindan con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.

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

K. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/549/2016 de fecha 29-veintinueve de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de

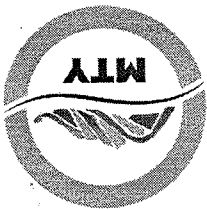
Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base a planos del proyecto y antecedentes presentados por el interesado, siendo lo siguiente:

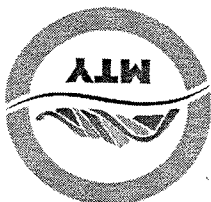
1. El Proyecto presenta un antecedente autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey con número de Licencia L-314/2012, de Fecha 27 de Septiembre del 2012, en el cual se presenta la misma disposición de cajones de estacionamiento, accesos y áreas viales de la presente solicitud de Licencia. Tomando en cuenta el mencionado antecedente, se da visto bueno a la presente propuesta condicionada a cumplir con lo estipulado en el presente dictamen
2. 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 esta Secretaría.

- a) Para la Av. Paseo de los Leones, deberá respetar un ancho de 50.00 metros, 25.00 metros a partir del eje de la avenida y hacia ambos lados.
- b) Para la Av. Pedro Infante, deberá respetar un ancho de 38.00 metros, 19.00 metros a partir del eje de la avenida y hacia ambos lados.

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

3. Se deberá respetar las dimensiones de los cajones y su distribución, de acuerdo al antecedente autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey con número de Licencia L-314/2012, de Fecha 27 de Septiembre del 2012.
4. Continúan vigentes las obligaciones en materia vial señaladas dentro de la Licencia L-314/2012, mismas que a continuación se describen.
5. Respecto al alineamiento vial, tanto el proyecto como el Estudio de Impacto Vial contemplan la ampliación de la vialidad colindante a la Glorieta existente en el cruce de las Avenidas Paseo de los Leones y Pedro Infante, con el fin de aumentar a 4 carriles de 3.50 metros cada uno la sección existente ese punto. El Desarrollador quedará obligado a realizar la modificación necesaria para el cumplimiento de este punto y contemplan la construcción de la banqueta tomando en cuenta que la Av. Paseo de los Leones tiene en su sección una banqueta de 5.00 metros de ancho y la Av. Pedro Infante tiene en su sección una banqueta de 4.00 metros de ancho, por lo que deberá realizar una transición de anchos de banqueta en dicha zona.





6. 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, lo anterior de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. 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.

7. El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio.

8. El Proyecto deberá cumplir con los anchos de pasillos mínimos de 6.00 metros para cajones de estacionamiento con una disposición a 90° de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

9. Los accesos vehiculares (de entrada y salida) que presenta el proyecto deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos como postes ó árboles colindantes al Desarrollo que dificulten el acceso y salida a los usuarios.

10. De conformidad al Acuerdo en el cual se autoriza la Licencia de Uso de Suelo al Expediente Administrativo L-1076/02 de fecha 27 de Enero del 2003, los accesos al Desarrollo deberán resolverse preferentemente por la Av. Paseo de los Leones y la Av. Pedro Infante; sin embargo, considerando que de acuerdo a las Escrituras se cuenta con una servidumbre de paso permanente para acceder por la Av. Hacienda Peñuelas, se permitirá este acceso siempre y cuando no sea utilizado por vehículos de carga mayores a 3.5 Ton de capacidad. El Desarrollador no deberá realizar modificación alguna al camellón central, por lo que dicho acceso servirá para los vehículos que transiten por Av. Hacienda Peñuelas con dirección Sur y para los vehículos que salgan del Desarrollo hacia Av. Hacienda Peñuelas con dirección Sur. El Desarrollador deberá hacerse cargo del señalamiento vial requerido.

11. El Proyecto presentado a revisión no contempla la instalación de barreras o dispositivos para el control de las entradas y salidas. Así mismo, el estudio de Impacto Vial presentado menciona que no se tiene contemplada su instalación, mencionando además que si la tienda pretende colocar estos dispositivos a futuro, se deberán diseñar accesos con la capacidad de almacenamiento adecuada y no obstruir al tránsito de paso. Por lo anterior, el proyecto presentado no deberá contar con este tipo de dispositivos



12. El Proyecto presenta su acceso para vehículos de carga por la Av. Pedro Infante. Para este fin, se deberá tener contemplada la habilitación de la Av. Pedro Infante con su sección de 38.00 metros de ancho, ya que por esta vialidad se propone la circulación de 2 carriles por sentido, además de un carril de almacenamiento vehicular ubicado en el camellón central para albergar a los vehículos que darán la vuelta izquierda y pretendan ingresar al Desarrollo. De acuerdo al Estudio de Impacto Vial este carril de almacenamiento ha sido proyectado contemplando una longitud total de 65.00 metros incluyendo transición, un ancho de carril de almacenamiento de 4.00 metros y una abertura de 18.50 metros, además de un diseño de punta de bala en su extremo de acuerdo a Especificaciones de la SCT que permitirá un acceso fluido y funcional a la zona de carga y descarga de mercancía (de acuerdo al Plano anexo al Estudio de Impacto Vial). Deberá cumplir con la habilitación de la Avenida Pedro Infante en su 38 metros de sección vial en su colindancia con dicha avenida, y adecuar su transición a la sección existente al Sur de dicha vialidad y además cumplir con el diseño del acceso y la abertura del camellón central antes mencionada, el cual deberá contar adicionalmente con la aprobación de la Secretaría de Vialidad y Tránsito de Monterrey. (obras ya realizadas)

13. En el Estudio de Impacto Vial, se realizó una revisión de los radios de giro y trayectorias que seguiría un Vehículo de Proyecto tipo WB-20 que corresponde a un vehículo de carga de 22.50 metros de longitud total, por lo que no deberán ingresar vehículos de dimensiones superiores.

14. Debido a las dimensiones de los vehículos de carga propuestos en el diseño, el Desarrollador deberá coordinarse con la Secretaría de Vialidad y Tránsito de Monterrey para establecer la capacidad máxima, los horarios y las rutas en las cuales podrán transitar los mencionados vehículos. Al respecto, deberán cumplir con los artículos 24, 25, 26, 27, 29, 30 y 31 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

15. El Desarrollador deberá tomar en cuenta los niveles de servicio actuales y a futuro de La Avenida Paseo de los Leones en su cruce con Av. Pedro Infante (Calculados en el Estudio de Impacto Vial) y deberá considerar que tendrá la obligación de efectuar las aportaciones necesarias de manera proporcional para la construcción del Paso a desnivel contemplado para dicha intersección de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020 (obra ya realizada) y las adecuaciones necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona, ya que al respecto el Estudio de Impacto Vial menciona: Como solución vial a la problemática existente, se deberá analizar la construcción de un complejo vial a desnivel que tenga como zona de influencia desde la calle Sevilla hasta la Av. Cumbres Elite (obras a futuro). Adicionalmente y en caso de requerirse, deberá aportar para la construcción de los puentes o pasos peatonales requeridos en la zona

2
02/14



16. 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.

17. 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.

18. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

19. 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.

L. En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 3964/2016 y número de expediente administrativo LTA-000469/2016, de fecha 05-cinco de octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de ampliación.-

1. El horario de las actividades de la ampliación 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 ampliación 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 ampliación, 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 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).

5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria 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 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.

7. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

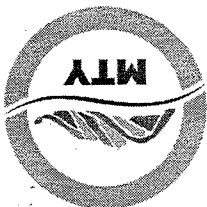
Durante la etapa de operación.-

Generales

13. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutive del estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "LOWE'S CUMBRES" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 1887/SPMARN-IA/11).

14. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "LOWE'S CUMBRES".

15. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
16. 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

17. 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.

18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones 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 para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994) que es de 68 dB (A) de 07:00 a 22:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

19. 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.

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

Emisiones al Aire

21. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Suelo

22. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

23. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

24. 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.

25. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

26. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

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.

Contaminación del Agua

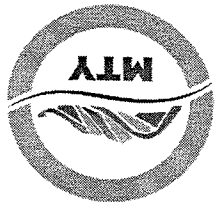


Imagen Urbana
38
37
36
35
34
33
32

38. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 105-ciento cinco 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 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 132-ciento treinta dos árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 237-doscientos treinta y siete árboles de las características arriba mencionada (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Reforestación

- 37. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.
- 36. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 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.
- 34. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
- 33. 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.
- 32. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

Manejo de Residuos Sólidos

- 31. 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.
- 30. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 29. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 28. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.





39. 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.
40. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecido.

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

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, respuestas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por interposición persona proporcionadora documentación falsa o simulada



cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

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

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

SCS / EAM / kama
2

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ horas del día _____ del mes de _____ del _____ siendo las _____

EL C. NOTIFICADOR _____ LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA _____

FIRMA _____ FIRMA _____
NOMBRE _____ NOMBRE _____
NO. DE GAFETE _____