



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2380/2013
EXP. ADM L-219/2013
Página 1 de 20

INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA
SOCIEDAD DENOMINADA INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL
NORTE S.A. DE C.V.
ENRIQUE RAMIREZ MIGUEL No. 701
COLONIA LAS AMERICAS
MORELIA, MICHOACÁN
PRESENTE.-**

La Secretaria 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 16-dieciséis días del mes de Agosto del año 2013-dos mil trece.-----
-----**VISTO.**- El expediente administrativo No. L-219/2013, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 05-cinco de Junio de 2013-dos mil trece, por el C. Sergio Rolando Humeda Gómez, en su carácter de Apoderado General de la sociedad denominada INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S.A. DE C.V., quien acredita su personalidad mediante Poder de fecha 09-nueve de Abril de 2013-dos mil trece, ratificado ante la fe del Licenciado M. Alfredo Palomares Estrada, Notario Público Número 105-ciento cinco, en ejercicio en la Ciudad de Morelia, Michoacán; que al efecto otorgó dicha sociedad, Propietaria del inmueble ubicado en la calle **CARRETERA NACIONAL S/N**, jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral **51-009-015**; acompañando copia simple de la Escritura Pública Número 10,925-diez mil novecientos veinticinco, de fecha 19-diecinueve de Septiembre de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Francisco J. Corona Núñez, Notario Público Número 138-ciento treinta y ocho, con ejercicio y residencia en la Ciudad de Morelia, Michoacán; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, TIENDA DEPARTAMENTAL, TIENDA DE AUTOSERVICIO, CINES Y SALON DE EVENTOS SOCIALES**, en el predio antes citado, dentro del cual se encuentra contenida una superficie de 59,861.681 metros cuadrados, en el que se construirán 231,922.50 metros cuadrados correspondientes al proyecto presentado en este expediente administrativo.

ANTECEDENTES

La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió las siguientes autorizaciones con respecto al predio ubicado en la Carretera Nacional, zona del Hualjuco:

- Mediante instructivo con oficio No. DFR0700/2002 de fecha 08 de Octubre del 2002, dentro del Expediente Administrativo No. 99/2002, se resolvió que es factible desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios, de Urbanización Inmediata, relativo a un predio con una superficie neta solicitada de 492,708.676 m2 para varios predios identificados con los expedientes catastrales 51-009-002, 51-009-012, 51-009-013, 51-009-014, **51-009-015**, 51-009-016, 51-009-017, 51-009-018, 51-009-019, 51-009-020 y 51-009-021.
- Mediante instructivo y plano con Oficio 107/2013/DIFR/SEDUE de fecha 06 de Febrero del 2013, dentro del Expediente Administrativo No. PU-156/2012, Aprobó el Proyecto Urbanístico para el Desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Multifamiliar con uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, que en la etapa de Ventas se sujetara bajo el Régimen de Propiedad de Condominio, el cual se denominara **ESFERA CITY CENTER MONTERREY**, relativo a la superficie solicitada de **187,286.086 m2**, identificado con el expediente catastral **51-009-015**.

- Mediante instructivo con Oficio No. 166/08/SRR/SEDUE de fecha 30 de Julio del 2008, dentro del Expediente Administrativo No. L-467/2007, autorizó la **Licencia de Uso de Suelo para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Multifamiliar, Tienda Departamental y Tienda de Autoservicio**, del inmueble ubicado en Carretera Nacional s/n identificado catastralmente con el número **51-009-015** que se conforma de una superficie total de **187,286.086 m2**.
- Mediante instructivo con Oficio No. SEDUE 573/2013 de fecha 11 de Marzo del 2013, dentro del expediente administrativo L-025/2013, autorizó la Licencia de Construcción para Excavación y Movimientos de Tierra, en el inmueble ubicado en la Carretera Nacional Km. 268 identificado catastralmente con el número **51-009-015**, con una superficie de **187,286.086 m2**, siendo únicamente la superficie a excavar de 47,531.751 m2, con una profundidad variable de entre 5.04 metros y 7.15 metros.
- Mediante instructivo y plano con Oficio 661/2013/DIFR/SEDUE de fecha 08 de Agosto del 2013, dentro del Expediente Administrativo No. F-039/2013, autorizó el **Proyecto Ejecutivo** para el Desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Multifamiliar con uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, que en la etapa de Ventas se sujetara bajo el Régimen de Propiedad de Condominio, el cual se denominara **ESFERA CITY CENTER MONTERREY**, relativo a la superficie solicitada de 187,286.086 m2, identificado con el expediente catastral **51-009-015**, de la cual se desprende una superficie de **59,861.681 metros cuadrados** que corresponde al lote 1 "Área Comercial", tal como se señala en el plano antes citado.

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 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1 y 6 fracciones IV y V, 10 fracciones I al XXV, 11, 191 fracción III, 196 fracciones I al III, 226 fracción I, 227 fracción I, 228 fracciones I a XIV, 281, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 290, 293 fracciones I a V, 294 fracciones I a VIII, 295, 296, 356 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 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 fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I al VI, 13 fracción I, II, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 20, 26 fracción III, 52, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 79 fracciones I al IV, 80, 81, 82, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118 y 119, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; 27 Fracción XIV, 70, 74, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León; disposiciones legales las anteriores vigentes al ingreso de la presente solicitud.

II.- Que de acuerdo a las constancias indicadas en el apartado de Antecedentes, el predio en cuestión ya cuenta con autorización para las Licencias de Uso de Suelo para Comercio y Servicios, aprobados en base al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Hualuco del Municipio de Monterrey 2002-2020, de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, publicado en el periódico oficial número 17 en fecha 3 de Febrero de 2003, y de acuerdo al Plano de Zonificación secundaria y usos de suelo contenidos en el Plan antes citado, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encontraba en una Zona Clasificada como CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO dentro del SCU-SubCentro Urbano las Estanzuela, en la Delegación HUAJUCO -Distrito Urbano VALLE ALTO EL DIENTE, donde los giros 2.2.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS,



DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2380/2013
EXP. ADM. L-219/2013
Página 3 de 20

2.3.1 CENTROS COMERCIALES,, TIENDAS DEPARTAMENTALES Y TIENDAS DE AUTOSERVICIO, 2.3.3 CINES, 2.8.3 SALONES PARA EVENTOS considerados como PERMITIDOS.

III.- Que de acuerdo a lo indicado en el Considerando anterior de la presente resolución, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo para el giro de 2.2.1 Locales comerciales y de servicios agrupados de bajo impacto y hasta un 50% de alto y mediano impacto son los numerales siguientes: Bajo Impacto: los numerales 2.1.1.1, 2.1.2.1, 2.1.3.1, 2.1.4.1 y 2.1.4.2; Abarrotes, Carnicerías, Fruterías, Expendio de Huevo, Lácteos, Carnes Frías, Pescados y Mariscos, Panaderías, Tortillerías, Farmacias, Neverías, Paletterías, Dulcerías, Venta de Agua Purificada, de Cigarros y Puros, Florerías, Herbarios, Alimentos Vegetarianos, Misceláneas, Papelerías, Librerías, Revisterías, Ingeniería-Dibujo, Venta de Artesanías, Artículos Religiosos, Textiles, Alfombras, Cortinas y similares, Ropa, Calzado, Pielés y accesorios, Marcos, Espejos y Lunas, Aparatos Eléctricos-Electrónicos, Venta de Discos y similares, Venta de Películas, Juegos Electrónicos, Joyería, Relojería, Muebles, aparatos y artículos para el Hogar, Ópticas, Ultramarinos, Vinos y Licores, Artículos Médicos, de Laboratorio, Computación y Sistemas, Equipo y material Fotográfico y Cinematográfico, Artículos Deportivos, Instrumentos Musicales, Agencias de Viajes, Oficinas de Mensajería y Paquetería, Alquiler de Ropa (Tuxedo), Estudios Fotográficos, Peluquerías y estéticas, Sastrería, Diseño y Costura, Alquiler de Lona, Cristalería, Mesas y Sillas, Cybercafé, Lavandería y Tintorería, Alquiler de vehículos, Lavado de Autos (Car Wash), Tiendas para Mascotas, Salones de Corte y Estética Caninas, Consultorio Veterinario, Dispensarios y Laboratorios Clínicos en general, Oficinas Administrativas, de profesionistas, Comerciales, de Sindicatos, Gremios, Colegio de Profesionistas, Notarías y Archivos Públicos). Mediano Impacto: 2.1.2.2 Tienda de Conveniencia, 2.1.4.3 Oficinas de Pagos o Trámites, Oficinas de Atención al Público, Bancos, Caja de Ahorro, Casas de Cambio, Arrendadoras, Aseguradoras, Afianzadoras, y Casas de Bolsa, 2.8.1, (Gimnasios de Aparatos y Aeróbicos, Gimnasios Públicos, Centro de video Juegos, Salas de Artes Marciales, Golfitos, Canchás de Frontón), 2.10.2 Restaurantes, Café, Fondas, Taquerías. Alto Impacto: 2.14.9 Centro de Idiomas.

IV.- Que el proyecto de construcción presentado consta de una construcción total de 231,922.50 metros cuadrados distribuidos en 03-Tres Sótanos, dos niveles y azotea, conforme al siguiente desglose de áreas:

	POR CONSTRUIR	TOTAL	Desglose de áreas
SOTANO 3	46,668.70 m2	46,668.70 m2	Estacionamiento con capacidad para 1149 cajones de estacionamiento
SOTANO 2	43,842.31 m2	43,842.31 m2	Estacionamiento con capacidad para 1003 cajones de estacionamiento. 03-tres Salones de eventos (doble altura)
SOTANO 1	46,726.05 m2	46,726.05 m2	Estacionamiento con capacidad para 862 cajones de estacionamiento
PLANTA BAJA	40,743.41 m2	40,743.41 m2	Locales comerciales. 5 sub-anchas.
PLANTA ALTA	39,103.41 m2	39,103.41 m2	Locales comerciales. 04-cuatro tiendas sub-anchas, Tienda Departamental, Tienda de Autoservicio y Cines.
AZOTEA	14,838.62 m2	14,838.62 m2	Azotea (Lona de vista de la fachada)
Total	231,922.50 m2	231,922.60 m2	Estacionamiento con capacidad para 3034, Locales Comerciales, Salones de Eventos, Tienda Departamental, Tienda de Autoservicio y Cines.

V.- En cuanto a los Lineamientos Urbanísticos, el predio cuenta con un antecedente, por tanto le serán aplicables los indicados en la autorización de fecha 30-treinta de Julio de 2008-dos mil ocho, con oficio

número 166/08/SRR/SEDUE, dentro del Expediente Administrativo L-467/2007, del CAI-Corredor de Alto Impacto, siendo un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.5, Área Libre de 0.20 y Área Jardinada de 0.10; de lo anterior, el proyecto presentado cumple con cada uno de ellos considerando una superficie de terreno de 59,861.681 metros cuadrados, resultando lo siguiente: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (47,889.34 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.77 (45,871.65 metros cuadrados); CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.5 (209,515.88 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.72 (102,909.09 metros cuadrados); Área Libre de 0.20 (11,972.34 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.23 (13,990.031 metros cuadrados); Área Jardinada 0.10 (5986.16 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.10 (5986.16 metros cuadrados). Altura Máxima de 3 pisos o 12.00 metros medidos desde el punto más alto del terreno hasta el nivel de la azotea, lo cual el proyecto presentado da cumplimiento, toda vez que indica 2-dos pisos.

VI.- En cuanto al requerimiento de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida de acuerdo a los giros solicitados conforme a lo siguiente:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE	
LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS	1 C/40	M2	55,725.90 M2	1,393	3,034
TIENDA DEPARTAMENTAL	1 C/50	M2	12,091.71 M2	242	
TIENDA DE AUTOSERVICIO	1 C/50	M2	6,747.43 M2	135	
CINES	1 C/20	M2	5,281.70 M2	264	
SALON DE EVENTOS	1 C/20	M2	1,784.50 M2	89	
OFICINAS	1 C/60	M2	217.86 M2	4	
REQUIERE	Total = 2,127 CAJONES				

VII.- 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 dado que de acuerdo al artículo 3 fracción VII del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, la construcción conforme a sus características es considerado como Tipo 4c, el interesado acompaña lo siguiente:

1. Estudio de Mecánica de Suelos, y Estudio de Estabilización de Taludes realizado en fecha 21 de agosto de 2012, por la empresa GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY S.A. DE C.V., a cargo del Ingeniero José Ignacio Rincón López.
2. Estudio Hidrológico-Hidráulico de fecha marzo de 2012-dos mil doce, realizado por la Universidad Autónoma de Nuevo León, Facultad de Ingeniería Civil, Instituto de Ingeniería Civil.
3. Memoria de Cálculo Estructural, de fecha 30-treinta de Julio de 2013-dos mil trece, realizado por la empresa VSL Corporation México S.A. de C.V., a cargo del Ingeniero José C. Aguilar Ortigoza, con cédula profesional 1623554.
4. Así mismo se acompaña escrito de fecha 13-doce de Agosto de 2012-dos mil doce, mediante el cual el Arquitecto Juan Francisco Villanueva Rodríguez con cédula profesional 816480, se manifiesta como Director Responsable de Obra de Construcción de Locales Comerciales y de servicios agrupados, tienda departamental, tienda de autoservicio, cines, salón de eventos sociales, a ubicarse en la Carretera Nacional.
5. Escrito de fecha 30-treinta de Julio de 2013-dos mil trece, mediante el cual el Ingeniero Ángel Javier Ramos Cortés, con cédula profesional 276893, manifiesta ser asesor estructural en el proyecto de Esfera City Center, ubicado en la Carretera Nacional, Monterrey, N.L.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

VIII.- De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos y Planeación Urbana 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:

1. Mediante oficio número DPPU/E/0343/AGOSTO/2013 de fecha 02-dos de Agosto de 2013-dos mil trece, emitió Dictamen Estructural, mismo que fue elaborado conforme a los estudios presentados, dictando las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
2. Mediante oficio COPD/H 216/2013 de fecha 09-nueve de agosto de 2013-dos mil trece, emitió Dictamen Técnico Hidrológico, el cual fue realizado conforme al plano presentado y al Dictamen Hidrológico DPPU/H 198/2013 correspondiente al proyecto Ejecutivo de Esfera City Center.
3. Mediante oficio COPD/G168/2013, de fecha 24-veinticuatro de Junio de 2013-dos mil trece, emitió Dictamen Técnico Geológico, mismo que fue realizado de acuerdo al plano del proyecto presentado y Estudio Geológico, Geotécnico y de Mecánica de Suelos elaborado por la empresa GEOTECNICA E INGENIERÍA DE MONTERREY.
4. Mediante oficio número DPPU/V/465/2013 de fecha 16-dieciséis de Agosto del 2013, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos presentados, plano de proyecto y Estudio de Impacto Vial firmado por el Ing. Sergio Joel Vargas Torres, mismo que fue presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

IX.- El proyecto deberá respetar las resoluciones del alineamiento vial presentadas en copia simple emitido por la Dirección de Proyectos y Planeación Urbana adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano de este Municipio en fecha 26 de Junio de 2013-dos mil trece, indicando lo siguiente: Para la Carretera Nacional, respetar un ancho de calle de 64.00 metros, 32.00 metros a partir del eje central hacia ambos lados. Para Avenida La Rioja, respetar banqueta de 2.00 metros de ancho mínimo. Y para la calle Cervera del Rio, respetar un ancho de 22.00 metros, 11.00 metros a partir del eje hacia ambos lados. Previéndose la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

X.- El interesado acompaña copia simple de oficio No. 139.04-1-1290(12), de fecha 10 de diciembre de 2012, Expediente 16.139.255.712.19.1.57/2012, emitido por la Delegación Federal del Estado de Nuevo León, Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, mediante el cual autoriza el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado Centro Comercial Esfera Monterrey.

XI.- El interesado acompaña oficio número 949/SPMARN-1A/12 de fecha 06-seis de Agosto de 2012-dos mil doce, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el cual autoriza de manera condicionada en materia de impacto ambiental el proyecto consistente en la construcción de un centro de usos mixtos, el cual contempla un centro comercial, siete torres residenciales, un hotel, dos torres de oficinas y un power center, en un predio con superficie de 187,286.367 metros cuadrados, con ubicación entre la Carretera Nacional Monterrey-Victoria y el Fraccionamiento La Rioja.

XII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-136-2013, de fecha 14-catorce de Agosto del 2013-dos mil trece, emite los lineamientos en materia ambiental correspondientes al predio ubicado en la calle Carretera Nacional s/n, e identificado con el expediente catastral 51-009-015; mismos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XIII.- El interesado acompaña copia simple de Oficio No: 0141/13-DIEC-SEDUE, de fecha 30-treinta de Enero de 2013-dos mil trece, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, en el cual emite Lineamientos Ecológicos para la Modificación al proyecto de rasantes, de entre los cuales solicita la compensación al Municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 3882-tres mil ochocientos ochenta y dos árboles nativos de la siguiente especie: Encino, Ébano Palo Blanco y Anacua de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetro de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Así mismo de acuerdo a oficio 0189/13-DIEC-SEDUE, de fecha 07 de febrero de 2013, referente a considerar la compensación al municipio de 3882 árboles, informa que se deberán compensar al municipio de Monterrey 3056 árboles, éstos deberán ser entregados al vivero municipal, y deberá plantar en el predio 826 árboles de especie Encino, Ébano Palo Blanco y Anacua de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetro de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Ahora bien, de lo anterior acompaña copia simple de Factura número 0177 de fecha 21 de mayo de 2013 emitida por el vivero denominado "El Jardín", por concepto de 3082 árboles nativo de 2" de diámetro de tronco.

XIV.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 requisito número 11, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, que a la letra dice: "Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo son....11. Póliza de Seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber entregado el oficio de terminación de obra" el interesado acompaña copia simple de seguro de responsabilidad civil emitido por la empresa ZURICH, en el cual se indica la cobertura y vigencia de la misma con respecto al predio ubicado en la calle Carretera Nacional Monterrey-Victoria KM. 268.

XV.- Que de acuerdo a inspección ocular realizada en fecha 12-doce de Junio 2013-dos mil trece, por personal adscrito a esta Secretaría, se pudo constatar que al momento de la inspección al predio no se le da ningún uso, se realizan trabajos de movimientos de tierra, no existe construcción.

XVI.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAE-J/D-079/2013 de fecha 26-veintiseis de Febrero de 2013-dos mil trece, con respecto al Proyecto de Edificación y Construcción de un Centro Comercial ubicado en Carretera Nacional km 268, en el cual emitió las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que se deberán implementar en el predio en cuestión, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, la suscrita 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 DE USO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, TIENDA DEPARTAMENTAL, TIENDA DE AUTOSERVICIO, CINES Y SALON DE EVENTOS SOCIALES**, en el inmueble ubicado en la calle **CARRETERA NACIONAL S/N**, jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral **51-009-015**, dentro del cual se encuentra contenida una



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

superficie de 59,861.681 metros cuadrados, en el que se construirán 231,922.50 metros cuadrados correspondientes al proyecto presentado en este expediente administrativo.

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

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en la presente resolución se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 10 al 10 de 10), 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, y estar a disposición de la autoridad.**
- C. Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así como 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 iniciara a partir del día siguiente la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción III.- Mayor de 1000 metros cuadrados de construcción - 3 años. Por lo anterior se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se autorizan.**
- D. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones:**
 - a) 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.
 - b) El horario de la operación de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas.
 - c) 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.
 - d) 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.
 - e) 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.
 - f) **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.**
 - g) El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, así como vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
 - h) El Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad Estructural que intervienen en este proyecto, quedan obligados a preservar la seguridad de las Construcciones y la de los usuarios de la misma, así

como 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, así como también las estipuladas en las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de las publicadas por las organizaciones regionales y nacionales y demás aplicables en la práctica actual de la ingeniería.

- i) **El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.**
 - j) 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.
 - k) 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.
 - l) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
 - m) Se apercebe 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.
 - n) 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.
 - o) No efectuar fogatas, para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
 - p) Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
 - q) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
 - r) 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.
 - s) Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.
- E. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**
1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2380/2013
EXP. ADM. L-219/2013
Página 9 de 20

2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para uso diferente del autorizado en el presente acuerdo sin modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
 3. **Deberá respetar el uso de edificación para LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, TIENDA DEPARTAMENTAL, TIENDA DE AUTOSERVICIO, CINES Y SALON DE EVENTOS SOCIALES, EN EL PREDIO EN CUESTIÓN.**
 4. Deberá respetar el uso de 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.
 5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 3034-tres mil treinta y cuatro cajones de estacionamiento que presenta el proyecto para los giros solicitados.
 6. Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el área jardinada que presenta en el proyecto.
 7. Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molesta o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
 8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del estacionamiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
 10. Deberá contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
 11. 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.
 12. Deberá cumplir con el Reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos de Municipio de Monterrey.
 13. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para uso diferente del autorizado en el presente acuerdo sin modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, obteniendo las licencias respectivas.
- F. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio DPPU/V 465/2013, de fecha 16 de agosto de 2013, emitido por la Dirección de Proyectos y Planeación Urbana adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**
- 1) El proyecto deberá respetar el siguiente alineamiento vial de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:
 - a) Para la Av. La Rioja, se deberá respetar una banqueta de 2.00 metros de ancho mínimo a lo largo de toda su colindancia con el Predio.
 - b) Para la Av. Cervera del Río se deberá respetar un ancho total 22.00 metros, 11.00 metros del eje central de la Avenida hacia ambos lados.
 - c) Para la Carretera Nacional, se deberá respetar un ancho total de 64.00 metros, 32.00 metros del eje central de la carretera hacia ambos lados. Adicionalmente el alineamiento vial deberá respetar los lineamientos y las adecuaciones viales que sean necesarios acordes al Proyecto de accesibilidad que autorice la Secretaría de comunicaciones y Transportes. En todos los casos, se deberá dar continuidad a la vialidad lateral de la Carretera Nacional y respetar el trazo del puente existente.

- d) Para esquina formada por la Carretera Nacional y la Av. Cervera del Río se deberá respetar un ochavo con radio de giro de 10.00 metros.
- e) Para esquina formada por la Av. La Rioja y la Av. Cervera del Río se deberá respetar un ochavo con radio de giro de 10.00 metros.

Se prevee la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- 2) 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 podrá permitir hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán tener una dimensión mínima de 2.50 x 4.50 metros. 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.
- 3) El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos del suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020.
- 4) Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo con el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 5) En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a dos vehículos antes de ingresar al desarrollo. Es importante que se considere la entrega de dicho análisis, el cual deberá estar acorde con la generación de viajes que se determinó en el Estudio de Impacto Vial.

- 6) 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 fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

Con respecto a los accesos, deberán cumplir con el Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se menciona que el acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00 metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00 metros.

- 7) Se deberá dar cumplimiento al Artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, el cual dice textualmente lo siguiente: *ARTÍCULO 59. Para salidas de estacionamientos que procedan de rampas vehiculares, se deberá de considerar una distancia mínima de 3 metros medidos del límite de propiedad hasta el límite de la misma rampa en la cual la superficie de rodamiento deberá estar*



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEQUE 2380/2013
EXP. ADMA 1-219/2013
Página 11 de 20

totalmente horizontal, con el fin de proporcionar al conductor la visibilidad necesaria para realizar sus maniobras en forma segura tanto para el conductor como para los peatones y demás vehículos".

- 8) Tal y como se mencionó en el Dictamen Técnico Vial DPPU/V/340/2013 de fecha 18 de Junio del 2013, el Proyecto deberá contemplar bahías para el transporte público, las cuales deben ser suficientes en cantidad y longitud para albergar la cantidad de vehículos de este tipo que el Centro Comercial y demás Desarrollos requerirán.
- 9) Tal y como se mencionó en el Dictamen Técnico Vial DPPU/V/340/2013 de fecha 18 de Junio del 2013, dado que el Centro Comercial atraerá una gran cantidad de personas, entre visitantes y empleados del mismo Desarrollo, se deberá contemplar la construcción de un puente peatonal adicional al existente colindante al puente retorno. El Puente existente se deberá acondicionar para que éste cubra también la lateral a la Carretera Nacional y proporcione un cruce seguro a los usuarios y habitantes de la zona.
- 10) Tal y como se mencionó en el Dictamen Técnico Vial DPPU/V/340/2013 de fecha 18 de Junio del 2013, dado el uso comercial que se le dará a este proyecto y con el fin de proporcionar una entrada y salida ágil y funcional a cada uno de los cajones de estacionamiento, no deberán habilitarse cajones de estacionamiento dispuestos en Tándem (estacionados en batería en fila de 2 o más vehículos).
- 11) Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente no mayor al 15 % de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey. De igual manera, quedan obligados a darle un acabado antiderrapante a su superficie. Las rampas vehiculares no deben sobrepasar el alineamiento vial indicado.
- 12) El Proyecto resuelve cajones de estacionamientos dispuestos en rampas vehiculares. Al respecto y de conformidad con el Artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, se deberá respetar una pendiente máxima del 6% para estos casos.
- 13) Deberá estar claramente señalizado el sentido de circulación del estacionamiento tanto en las rampas como en los pasillos de circulación mediante señalización vertical y/o horizontal.
- 14) Deberá proporcionar una adecuada iluminación al estacionamiento. Será responsabilidad de los propietarios del Desarrollo el cuidar que esta obligación sea cumplida.
- 15) Con respecto a las propuestas para los accesos al Desarrollo desde la Carretera Nacional y desde el puente vehicular existente, estas deberán contar con la aprobación de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes. En el caso que éstas propuestas difieran al Proyecto aprobado por dicha Secretaría, el Desarrollador quedará obligado a modificar el Proyecto para ajustarlo a las exigencias emitidas por parte de la Dependencia Federal. Las modificaciones que se realicen al Proyecto deberán cumplir adicionalmente con los Reglamentos y Planes Municipales Vigentes además, deberán ser suficientes para satisfacer el volumen vehicular tanto de entrada como de salida, de manera fluida y sin obstrucciones ni interrupciones a la vía pública.
- 16) El Estudio de Impacto Vial deberá ser adecuado de manera que sus análisis y propuestas estén acordes con los vistos buenos que en su momento emitirá la SCT con respecto a la accesibilidad que tendrán los Desarrollos a construirse dentro del área de influencia vial. Es importante que una vez que se haya aprobado el proyecto de accesibilidad por parte de la SCT, se realice el análisis de las Trayectorias de los vehículos pesados que ingresarán al Desarrollo. Las labores de carga y descarga y las maniobras operativas de estos vehículos no deberán obstaculizar las vialidades colindantes, los pasillos de circulación internos, ni cajones de estacionamiento.

Por razones de Seguridad, los vehículos de carga no deberán realizar maniobras de reversa en la vía pública.

- 17) El Proyecto no especifica una zona de carga y descarga ni una zona para las maniobras de los vehículos pesados. Al respecto, se deberá cumplir con el Artículo 54 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey el cual dice textualmente lo siguiente:

ARTÍCULO 54. Para la obtención de licencias de construcción o ampliaciones de giros donde se utilizarán vehículos de carga de dimensión mayor a los 7.00 metros o 5 toneladas de capacidad, se

deberá de disponer de un área de carga y descarga de mercancías, y un espacio para maniobras vehiculares. Queda prohibido realizar esta clase de actividades en la vía pública.

Para determinar las dimensiones del área de carga y descarga, así como el espacio de maniobras necesarias, el interesado deberá presentar un análisis técnico vial que incluya la revisión de trayectorias y radios de giro, de acuerdo al tipo de vehículos que serán utilizados. El análisis deberá ser elaborado por un especialista en materia vial, en ingeniería de tránsito, ingeniería de transporte, vías terrestres o en su caso por un ingeniero civil.

- 18) Con respecto a la circulación de los Vehículos de carga, se deberá cumplir con los Artículos 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 y 31 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey, sujetándose a las dimensiones, capacidad de carga, horarios y rutas que La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad autorice.
- 19) En el punto No. 3 del oficio No. DPPU/V/032/2013, elaborado con fecha 18 de Enero del 2013 se le indicó lo siguiente:

"Se recomienda que le sea solicitado al desarrollador un Estudio de Impacto Urbano Regional, ya que el Proyecto pudiera tener las características indicadas en el artículo 180 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León vigente y que dice lo siguiente:

"ARTÍCULO 180. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo alguno de las siguientes obras, requerirán previamente contar con un dictamen de impacto urbano regional:

IV. Equipamientos educativos, de salud, abasto, comercio y recreación que brinden servicios regionales o que supongan la concentración en un mismo momento de más de 3,000 personas;"

Por lo tanto, seguirá vigente esta obligación.

- 20) El proyecto deberá tener un buen señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo 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 y que deberán presentar el Proyecto de Señalamiento Vial y coordinarse para su respectiva instalación con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, a fin de garantizar la adecuada operación vial y brindar seguridad, para los peatones de la zona colindante al desarrollo. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso el señalamiento vial necesario para el correcto funcionamiento vial de la zona.

- 21) 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
- G. En cuanto a Hidrología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPPU/H 216/2013 de fecha 09 de Agosto de 2013-dos mil trece, emitido por la Dirección de Proyectos y Planeación Urbana adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme al plano presentado y al Dictamen Hidrológico DPPU/H 198/2013 correspondiente al proyecto Ejecutivo de Esfera City Center, se deberán seguir los lineamientos y especificaciones técnicas contenidas en ellos para su mejor desempeño en materia de drenaje pluvial, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario y director responsable de obra; siendo lo siguiente:
- a) Del dictamen hidrológico DPPU/H 198/2013 correspondiente al Proyecto Ejecutivo de Esfera City Center se observan las siguientes obligaciones, las cuales siguen en vigencia:



Se deberán observar los estándares de diseño marcados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey en materia de las obras para el manejo integral de aguas pluviales. Oficio 193-R-10-3-C/13 (Agosto 2013):

Obras Autorizadas.-

- 1.- 570.00 m. de ducto de 4.00 x 1.45 mts. y 13 registros con rejilla e imbornales en sección 2.
- 2.- 175.00 mts. de tubo de 1.22 mts. de diámetro con 4 registros para 3 lotes con sus captaciones y conducciones pluviales en sección 3.
- 3.- 520.00 mts. de tubo de 1.22. con 14 registros con rejillas y 8 imbornales en sección 4.
- 4.- 2 ramales con registros y rejillas y 50.00 mts. de tubo de 0.90 mts. de diámetro en sección 4.
- 5.- 2 cajas de conexión de 4.85 x 4.85 mts. y 2.00 x 2.50 mts. en sección No. 1.
- 6.- 77.00 mts. de tubo de 1.05 mts de diámetro con 2 registros y rejillas en sección 6.
- 7.- 55.00 mts. de tubo de 1.05 mts de diámetro con 3 registros y rejillas en sección 5.
- 8.- En el área comercial deberá colocar captaciones pluviales y su conducción con ductos al canal existente o a los pluviales del proyecto.
- 9.- El presente predio descarga las aguas pluviales al canal existente (La Rioja), el cual recibe los escurrimientos pluviales de 3 cuencas con 3.02 km², por lo tanto, es necesario considerar las obras siguientes:

- 1ª Etapa.- Prolongar el canal La Rioja y/o ductos hacia aguas abajo cruzando Granja Postal y La Lágrima, en una longitud de 960.00 mts. con sección de 40m² de área hidráulica y para un caudal de 180 m³/s.
- 2ª Etapa.- El canal que se conecta al de la Rioja por el Oeste de la rotonda, desviarlo por la parte exterior de la rotonda hasta aguas abajo del canal con ducto 4 x 1.00 m, y 75.00 m. de longitud.
- 3ª Etapa.- a) En los dos retornos intermedios se requieren ductos adicionales de 6 x 1.50m, cada uno. b) En la rotonda se recomienda demoler 33.00m. de ductos y caja para construir doble ducto de 5 x 1.60m.

Nota: Las tres etapas de obras deberán programarse por las asociaciones de fraccionamientos existentes y por los futuros urbanizadores, siendo conveniente la participación y coordinación de autoridades municipales.

Así mismo, se deberán atender las recomendaciones u obligaciones de carácter técnico que surjan de los siguientes permisos y/o proyectos:

- 1.- Permiso de la CONAGUA por concepto de la descarga en arroyo de injerencia federal, según lo estipulado en la Ley de Aguas Nacionales.
 - 2.- Proyecto de mejora pluvial en la cuenca del Arroyo Caballo Blanco a través de la construcción del Pluvial en Antiguo Camino a Villa De Santiago (Obras Públicas del Municipio de Monterrey).
- b) De acuerdo al corte longitudinal y conforme lo establece el artículo 55 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:
- 1.- La construcción contempla áreas de corte en terreno, por lo que para proyectar los niveles de estacionamientos, se deberán construir muros de contención adaptados con soluciones hidráulicas para evitar el empuje hidrostático sobre estos, deberán presentar un sistema de drenaje adecuado el cual deberá ser apoyado por drenes de PVC, asimismo para evitar el ingreso de humedad se aplicará una impermeabilización adecuada mediante membranas y emulsiones impermeables.

- 2.- Aunado a esto, incluirá además un sistema de desalojo para el caudal captado en muros en niveles inferiores (Cárcamos de Bombeo, Cisternas, etc.), así como un sistema de rejillas en rampas de acceso a niveles inferiores.
- c) De acuerdo a la planta de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:
- 1.- El proyecto contempla azoteas combinadas; por un lado, para las azoteas planas se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante bajantes a base de tubería de PVC de 4", y colocando una pendiente de 2% para garantizar que el flujo de agua llegue hasta su disposición final; mientras que, para las azoteas inclinadas se deberán implementar canalones para conducir el caudal pluvial a las bajantes y desalojarla de modo superficial.
 - 2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
- d) Durante la construcción, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
- 1.- Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - 2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - 3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- e) Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apege 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.
- En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de su construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.
- g) El desarrollador queda obligado a aportar con los recursos económicos que se requieran, tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarias, esto conforme a los artículos 171 y 172 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- H. En cuanto a Geología, deberá respetar lo indicado en el oficio número COPD/G168/2013, de fecha 24-veinticuatro de Junio de 2013-dos mil trece, emitido por la Dirección de Proyectos y Planeación Urbana adscrita a esta Secretaría, mismo que fue realizado de acuerdo al proyecto presentado y Estudio Geológico, Geotécnico y de Mecánica de Suelos elaborado por la empresa GEOTECNICA E INGENIERÍA DE MONTERREY, mismo que fue presentado por el solicitante. Siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario y director responsable de obra, siendo lo siguiente:
- a) El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotecnico y de los Laboratorios que realizaron los Estudios para verificar las profundidades de excavación, así como revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con lo contenido en los estudios.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2380/2013

EXP. ADM. L-219/2013

Página 15 de 20

- b) El tipo de cimentación para las estructuras más pesadas es de pilas desplantadas a 20.00 m y la capacidad de carga admisible estará en función del diámetro de la pila según la Tabla 1 del Estudio de Mecánica de Suelos. Las profundidades de cimentación son tomadas a partir del nivel natural del terreno.
- c) La cimentación para estructuras ligeras es de cemento corrido en los muros perimetrales, desplantados a 9.00 m con capacidad de carga de 2.30 kg/cm² y zapatas aisladas desplantadas a 10.00 m con capacidad de carga de 4.00 kg/cm². Las profundidades de cimentación son tomadas a partir del nivel natural del terreno.
- d) Para la opción de cimentación de pilas coladas en el lugar, se deberá desplantar a una profundidad de 8.0 m a partir del nivel fondo de la excavación con una capacidad de carga admisible de 17 kg/cm².
- e) Para el desplante de la cimentación se recomienda retirar del fondo de la excavación superficial todo el material suelto alterado por el corte perfilando en forma manual los últimos 0.20 m nivelando con una plantilla de concreto pobre. Por ningún motivo se podrá utilizar el material producto de corte en la nivelación.
- f) En el área del corte se observaron características de los depósitos poco favorables para la cimentación, por ello no se deberá desplantar en los primeros 3.0 m y no se deberá exceder los límites de la capacidad de carga recomendado.
- g) Deberá ser retirado todo el material de procedencia orgánica del área de construcción.
- h) El material de relleno deberá ser aplicado bajo estrictas medidas de seguridad.
- i) Adecuar un sistema de canalización de escurrimientos durante las excavaciones para evitar transporte de material, afectaciones en los cortes e infiltraciones al subsuelo. Los taludes deberán cubrirse con lonas o plásticos para evitar afectación por lluvias.
- j) El material arcilloso presente hasta los 2.30 m de profundidad, tiene condiciones inestables de cambio volumétrico por absorción de agua. Por ello en las áreas donde no se pretenden excavaciones mayores, se debe mejorar la calidad del terreno con cal y gravas.
- k) En caso de encontrar estratos de lutita bien conservados y no como los descritos en los Estudios, se deberá realizar un estudio puntual en base a sus características y tomar las medidas necesarias según la problemática que se identifique.
- l) Las profundidades de corte con mayor posibilidad de falla tipo circular es a 4.00 m y 7.00 m según el Estudio de Estabilidad de Taludes, por ello se debe hacer énfasis de estabilizar los cortes en la medida que se van realizando.
- m) Un abatimiento en la corona del talud de 2.00 m dejando una pendiente favorable, permite mejorar la estabilidad de los cortes minimizando la posibilidad de deslizamiento.
- n) Evitar acumulaciones de agua en la etapa de cortes principalmente a la profundidad de 6.20 m y 8.10 m, en donde se ubicaron los niveles freáticos, debido a que se puede concentrar agua por infiltraciones y desestabilizar el talud.
- o) Los muros de contención deberán construirse bajo las más estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo los sistemas de drenaje necesarios para evitar cargas hidrostáticas. En los casos de que el muro forme parte de áreas interiores del proyecto arquitectónico se recomienda, además de los drenes y filtros de grava, la impermeabilización total mediante el uso de productos adherentes y plástico laminado grueso en la cara del relleno, para evitar humedad permanente.
- p) En caso de utilizar anclas para la contención de los taludes, estas no deben exceder el límite de profundidad.
- q) La profundidad máxima de excavación estudiada y a su vez contemplada en el proyecto, según los estudios, es de 8.50 m, la cual no debe ser superada.

- r) Se deberá mantener una distancia mínima de 5.00 m del límite de propiedad con respecto del inicio de la excavación en la parte norte del predio para evitar la posible afectación de la Avenida La Rioja, siendo 5.61 m la profundidad máxima de excavación más cercana a la Avenida.

I. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPPU/E/343/AGOSTO/2013 de fecha 02-dos de Agosto de 2013-dos mil trece, emitido por la Dirección de Proyectos y Planeación Urbana 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 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.
- 6.- El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-136-2013 de fecha 14-catorce de Agosto del 2013, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de construcción.-

1. El horario de las actividades de 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 demolición,

17. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas.
18. 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.
19. 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.

Emisiones al Aire

20. El sistema de control y captura de las emisiones provenientes del área donde se preparen y cocinen alimentos, deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
21. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Suelo

22. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al suelo, a la vía pública o áreas verdes.
23. El interior del establecimiento deberá estar libres de derrames de grasa y aceite.
24. Los transformadores de energía eléctrica no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

29. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
30. 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.
31. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- 32. 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.
- 33. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 34. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 35. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 192-ciento noventa 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 1522-mil quinientos veintidós árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 1714-mil setecientos catorce árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), o bien plantar 429-cuatrocientos veintinueve árboles de la especie encinos con dimensiones de 10.0 centímetros en su tallo medido a 1.20 m de altura lo cual equivale a la cantidad de árboles anteriormente descrita, en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

- 36. 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.
- 37. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

K. En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPCE-SAE-J/D-079/2013 de fecha 26-veintiseis de Febrero de 2013-dos mil trece, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será esa 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 Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 para el que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y, demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría, comisionándose para tal efecto a los C. C. JAVIER GUADALUPE MARTINEZ MARTINEZ, MARIA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO, y GRISELDA GUADALUPE FIGON GOMEZ. - Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
LIC. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO**

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

TVNB/MYNL/mica

Lo que notifico a Usted, por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Araceli Alejandra Humada Gomez y ser ALBERCA siendo las 18:30 horas del día 16 del mes de AGOSTO del año 2013

EL C. NOTIFICADOR
Nombre JAVIER MARTINEZ MARTINEZ
Firma [Firma]
Credencial Oficial No. cof.

EL C. NOTIFICADO
Nombre ARACELI ALEJANDRA GOMEZ
Firma [Firma]
LICENCIA PARA CONSTRUCCION N.L.
PROJ 38200655