

# LICENCIA DE CONSTRUCCION

## SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

### ADMINISTRACION MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.

**DELEGACION PONIENTE DISTRITO URBANO CUMBRES**

No. de Oficio: SEDUE 0220/2017

No. de Expediente: L-000050/2017

**PROPIETARIO DEL INMUEBLE**

Nombre: JONALY S.A. DE C.V. Y JORGE EMILIO GARZA TRIVIÑO

Dir: LAZARO CARDENAS No. 2510 L-4 COLONIA VERDEHUELLA SAN AGUSTIN, SAN PEDRO

CIUDAD GUZMÁN

Teléfono: 84 25 31 00

**TITULAR DE LA LICENCIA**

Nombre: JONALY S.A. DE C.V. Y JORGE EMILIO GARZA TRIVIÑO

Dir: LAZARO CARDENAS No. 2510 L-4 COLONIA VERDEHUELLA SAN AGUSTIN, SAN PEDRO

CIUDAD GUZMÁN, NL

Teléfono: 84 25 31 00

**DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA**

Nombre: DR. JUAN RODRIGUEZ GONZALEZ

Teléfono: 84 05 11 08

Dir: CALLE CAJAZ No. 306, COLONIA MELCHOR DEL REY, GUADALUPE, NL.

Ced. Prof: 1203118

De conformidad con lo dispuesto por los Artículos 117, 118, 119, 120, 121 y 122 de la Ley de Ordenamiento Urbano del Estado, Coahuila de Zaragoza, los Artículos 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

**DESCRIPCION DE LA AUTORIZACION**

Cirio y/o Usos: LOCAL COMERCIAL DE ARTICULOS DEPORTIVOS, PRENDAS DE VESTIR Y CALZADO SUPERFICIE TOTAL: 4,454.46 m<sup>2</sup>

Detalle de Construcción	OBRA NUEVA
Por Construir:	4,454.46 m <sup>2</sup>
TOTAL:	4,454.46 m <sup>2</sup>

**UBICACION DEL PREDIO**

Ubicación: AV. PARRIS DE LOS IRONIS  
 Numero Oficial: 1267  
 Colonia: CLAYTONS HIGHTONMANO  
 Prop. Catastral: (70) 19-001-753



**AUTORIZACION**

La licencia de construcción, según el Art. 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, tendrá una vigencia de 03-TRES AÑOS a partir de su fecha de notificación.

Monterrey, N.L. el 23 DE AGOSTO DEL 2017

**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ**

**LIC. JESUS FRANCISCO REYES LOPEZ**  
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS/BAW/mcc

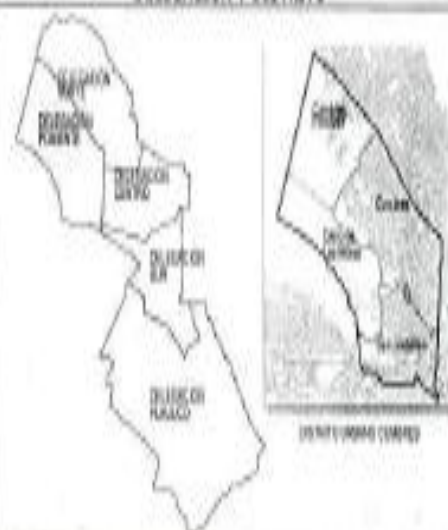
LA REMITE USARIA EN SU PROVEDO DEL ACUERDO INTERIOR DEL GOBIERNO, Y LA FOLIA DE INFORMACION EN LA FORMA QUE SE ENSEÑAN EN ESTE DOCUMENTO

SEÑALOS: 11/8 FOLIO DEL DIA 16/8 DE 19574 24/8/17 11/8/17

LIC. SECRETARIO [Firma] LIC. DIRECTOR [Firma] 5/2017

AL SUPLENTE [Firma] (BAW) [Firma]

**DELEGACION Y DISTRITO**



**NUMERO DE PERMISO**

EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENVIÓ AL ARCHIVO DE LICENCIAS Y PERMISOS DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, COAHUILA DE ZARAGOZA, EN LA FECHA DE 23 DE AGOSTO DEL 2017.



Oficio Número: SEDUE 6220/2017  
Expediente Administrativo L-000050-17

**INSTRUCTIVO**

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "JOMALY S.A. DE C.V." Y SR. JORGE EMILIO GARZA TREVIÑO CON DOMICILIO EN AVENIDA LÁZARO CÁRDENAS No. 2510 L-8, COLONIA RESIDENCIAL SAN AGUSTÍN, 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:*

-En Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitrés días del mes de agosto del año 2017-dos mil diecisiete: -----

**VISTO:** El expediente administrativo No. L-000050/2017, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 13-trece de Febrero del año 2017-dos mil diecisiete, por el Arq. **Juan Rodríguez González**, en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad denominada **"JOMALY S.A. DE C.V." Y SR. JORGE EMILIO GARZA TREVIÑO**, propietarios del inmueble ubicado en la **AVENIDA PASEO DE LOS LEONES S/N, DE LA COLONIA CUMBRES MEDITERRÁNEO** en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **19-001-753**; mediante el cual solicita las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (obra Nueva) y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCAL COMERCIAL DE ARTÍCULOS DEPORTIVOS, PRENDAS DE VESTIR Y CALZADO**, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con superficie de **6,502.85** metros cuadrados, con una construcción total de **9,454.46** metros cuadrados mismos que son por construir; a lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

1. Copia de convenio de coexistencia privado, de fecha 24-veinticuatro de Junio del 2015-dos mil quince, celebrado por una parte la sociedad denominada **"JOMALY S.A. DE C.V."** representada por el Sr. Jorge Eduardo Garza Moreno y el Sr. Alfredo Arteaga Gutiérrez representado por el Sr. Alfredo Arteaga Lezano, on lo sucesivo ambos denominados como el "Colindante" y por otra parte la sociedad denominada **"REALTY PROJECTS, S. DE R.L. DE C.V."** representada por Annabella Jeannette Savitón Luttrell, en lo sucesivo como **"LOWES"**, respecto del inmueble en cuestión, el cual es su deseo celebrar el presente Convenio con el colindante, de conformidad con los términos y condiciones que se señalan en dicho instrumento.
2. Escritura Pública número 29,525-veintinueve mil quinientos veinticinco, de fecha 24-veinticuatro de Junio del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado **Gustavo Escamilla Flores**, Notario Público Titular número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene el **Contrato de Compra venta de Bienes Inmuebles**, a favor de la sociedad denominada **"JOMALY" S.A. DE C.V.** y el señor **Alfredo Arteaga Gutiérrez**, de un predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-753.
3. Escritura Pública número 30,954-treinta mil novecientos cincuenta y cuatro, de fecha 15-quince de Enero del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado **Gustavo Escamilla Flores**, Notario Público Titular número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene el **Contrato de Compra Venta de parte Alícuota de Inmueble**, a favor del Señor **Jorge Emilio Garza Treviño**, por sus propios derechos y la sociedad denominada **"JOMALY" S.A. DE C.V.**, de un predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-753.
4. Escritura Pública número 27,749-veintisiete mil setecientos cuarenta y nueve, de fecha 08-ocho de Abril del año 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado **Jesús Moatño García**, Notario Público en ejercicio en este municipio, Titular de la Notaria Pública Número 60-sesenta; la cual contiene la **constitución de la sociedad denominada "JOMALY" S.A. DE C.V.**, así como también se designa como **Administrador Único** al Señor **Jorge Emilio Garza Treviño**, con las facultades de poder general para Actos de Administración y Poder General para Actos de Dominio, entre otras.
5. Escritura Pública número 10,903-diez mil novecientos tres, de fecha 13-trece de marzo del año 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado **Emilio Cárdenas Estrada**, Notario Público, titular de la Notaria Pública Número 3-tres, con ejercicio en el



Es  
8



Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; en la cual, la sociedad denominada "JOMALY" S.A. DE C.V. otorga poder General para Actos de Administración, entre otros, a favor de Ing. Jorge Eduardo Garza Moreno.

- Escrito de fecha 21-veintiuno de Junio del año 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual, el Sr. Jorge Emilio Garza Treviño otorga poder tan amplio, cumplido y bastante como en derecho sea necesario al Arq. Juan Rodríguez González, para que se solicite ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, cualquier trámite referente al expediente en cuestión, otorgado en los términos y para los efectos de los artículos 2440 y 2448 del Código Civil vigente en el Estado, debidamente ratificado en su contenido ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Notario Público, titular de la Notaría Pública Numero 3-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; tomando razón de la misma en el Libro para el Control de Actas Fuera de Protocolo, bajo el número 003/363695/17-cero cero tres diagonal trecientos sesenta y tres mil seiscientos noventa y cinco diagonal diecisiete, de fecha 23-veintitrés de Junio del 2017-dos mil diecisiete.
- Escrito de fecha 28-veintiocho de Diciembre del año 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual, la sociedad denominada "JOMALY" S.A. DE C.V. a través de su apoderado el Ing. Jorge Eduardo Garza Moreno, otorga poder especial tan amplio, cumplido y bastante como en derecho sea necesario, con todas las facultades generales y las especiales que requieran clausula especial conforme a la ley, al Arq. Juan Rodríguez González y/o Arq. Cesar Barboza González, para que lo ejerzan en forma enunciativa mas no limitada, expresamente facultándolos para que ocurran ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, entre otras, a realizar y gestionar todos los tramites que sean necesarios para llevar a cabo las autorizaciones de permisos de demolición, construcción, regularización, obra terminada e inscripciones, relacionadas con el expediente en cuestión, facultados única y exclusivamente para poder llevar a cabo los actos descritos en este párrafo, teniendo facultades para Actos de Administración y Dominio, escrito debidamente ratificado en su contenido ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Notario Público, titular de la Notaría Pública Numero 3-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; tomando razón de la misma en el Libro para el Control de Actas Fuera de Protocolo, bajo el número 358,711/2017-trecientos cincuenta y ocho mil setecientos once diagonal dos mil diecisiete, de fecha 23-veintitrés de Junio del 2017-dos mil diecisiete.

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, con énfasis tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 11 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.2, 15 fracción I, 16, 38, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 64, 66, 69, 102, 103, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV, y 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 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 I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- 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 **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES**, en una zona indicada como **CMF-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **2.2.4 ARTÍCULOS DEPORTIVOS Y 2.2.17 PRENDAS DE VESTIR Y CALZADO**, se consideran como **PERMITIDOS**, resultando por lo tanto informar de

conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: **ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I. Permitidos o predominantes:** los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje...".

III.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 22-veintidós de marzo del 2017-dos mil diecisiete, se observó que aún no se da uso a la propiedad (se encuentra en construcción). Se trabaja en la construcción del muro de contención que delimita la edificación en el sótano al costado sur del inmueble ya se cortó el terreno para llegar al nivel del proyecto. Se trabaja en la construcción del área del sótano donde se ubicarán los cajones de estacionamiento.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 9,454.46 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

Área	Por Construir	Totales	Distribución de áreas
Sótano	5,458.57 m <sup>2</sup>	5,458.57 m <sup>2</sup>	Estacionamiento techado con capacidad para 152-ciento cincuenta y dos autos. Área de cisterna de retención y cuarto de máquinas, escaleras y elevador.
Planta baja	3,995.89 m <sup>2</sup>	3,995.89 m <sup>2</sup>	Estacionamiento sin techar con capacidad para 21-veintiún autos. Área de ventas, sala técnica, baños, lockers, vestidores, sala de pausa, sala de reuniones, transformador, sala de limpieza, almacén, andén, área de carga y descarga.
Total	9,454.46 m <sup>2</sup>	9,454.46 m <sup>2</sup>	

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie de 6,502.85 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera:

Superficie a Dictaminar: Lineamientos	6,502.85 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M <sup>2</sup>	COEF	M <sup>2</sup>	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	4,877.1375	0.66	4,317.16	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	22,759.9750	0.69	*4,520.31	Si cumple
AREA LIBRE	0.25	1,625.7125	0.34	2,105.69	Si cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	975.4275	0.15		Si cumple
NIVELES MÁXIMOS	10 NIVELES		11 NIVEL		Si cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		**4.71 METROS		Si cumple

\*Tomando en cuenta lo establecido en los Artículos 36, apartado de notas, y 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica que "Artículo 36. Notas: Para calcular el CUS no se contabilizarán los estacionamientos subterráneos. Cuando se trate de terrenos con desnivel la aplicación del CUS se determinará mediante dictamen técnico que al efecto emita la Secretaría. El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo... Artículo 48. El CUS no será aplicable en los siguientes casos: I. Los estacionamientos subterráneos, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle..."; por lo que, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante dictamen número DPTDU 712/17, de fecha 10-diez de julio del 2017-dos mil diecisiete, indica lo siguiente: "...es factible restar el área total de construcción del estacionamiento subterráneo al CUS lo que encuentre por debajo del punto más alto del predio en comento debiendo respetar COS y CAV a partir del desplante del edificio, a nivel de calle. Así mismo se analizó el COS que marca el plano presentado y cumple con los lineamientos que marca los planes y Reglamentos antes mencionados...", siendo los siguientes: para el cálculo del COS 4,317.16 metros

28

cuadrados que corresponden al desplante del edificio a nivel calle y para el cálculo del CUS de la construcción total de 9,454.46 metros cuadrados, se descontaron 4,934.15 metros cuadrados que corresponden al estacionamiento subterráneo, resultando los 4,520.31 metros cuadrados citados.

\*\*De acuerdo a lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "Artículo 39. ...En las Edificaciones, excepto las de uso Habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; A dicho efecto, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 665/17, de fecha 13-trece de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, indica que es factible autorizar una altura de 4.71 metros en planta baja de acuerdo al plano del proyecto presentado, considerando que no excede la altura máxima permitida en esa zona, debiendo cumplir con el resto de los lineamientos y requisitos necesarios de acuerdo a los planes y reglamentos vigentes.

VI.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento y, conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres, para el uso de Artículos Deportivos, Prendas de Vestir y Calzado, requiere 01-un cajón por cada 25.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 3,576.90 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 143-ciento cuarenta y tres cajones y resuelve 173-ciento setenta y tres cajones dentro del inmueble, cumpliendo con dicha exigencia, según se advierte en el plano del proyecto presentado.

VII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de fecha 20-veinte de Enero del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Reporte número 117-030, con número de referencia 116-133, para el giro de Local Comercial para artículos deportivos (Decoración), venta de prendas de vestir y calzado, mediante el cual señala recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana, que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la Avenida Paseo de Los Leones S/N esquina con Pedro Infante, en la Colonia Cumbres Mediterráneo, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 19-001-753, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- El interesado acompaña oficio número 1201/SPMAIN-1A/17 de fecha 20-veinte de Junio del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO consistente en la construcción y habilitado de una tienda de especialidades (venta de artículos deportivos), en 02-dos niveles, en un predio con superficie de 6,502.85 metros cuadrados, ubicado en el cruce de las Avenidas Paseo de los Leones y Pedro Infante, Colonia Cumbres Mediterráneo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y el cual está sujeto a cumplir con los lineamientos y obligaciones en materia ambiental, por lo que es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.

IX.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 1020/2017 y número de expediente administrativo LTA-000091/2017, de fecha 10-diez de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, 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.

X.- De acuerdo al apartado de Reforestación, establecido en el punto número 37 del oficio indicado en el espacio inmediato anterior, emitido por la Dirección de Ecología, establece lo siguiente: "37. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 26-veintiséis 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 89-ochenta y nueve árboles (de acuerdo al

ES. M



Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), y debido a que 150 cajones estarán bajo construcción, deberá reponer 79-setenta y nueve árboles encinos de las características arriba mencionadas a vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición por mano de obra, en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey". Por lo que el solicitante presenta Factura con No. de folio 2232 de fecha 27-veintisiete de junio del 2017-dos mil diecisiete, por concepto de 79-setenta y nueve árboles encino, de las características señaladas, emitida por "VIVEROS SALDIVAR", S. DE R. L. DE C. V., subsanando de esta manera, dicho requerimiento.

**XI.-** Que por oficio número 139.003.03.228/16 de fecha 22-veintidós de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del expediente número 16.139.245.711.5.065/2016, por la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en respuesta a la solicitud de lineamientos ambientales que presentara el C. Ing. Jorge Eduardo Garza Moreno, Apoderado legal de la sociedad denominada "JOMALY, S.A. DE C.V.", para un predio con expediente catastral 19-001-753, el cual cuenta con una superficie de 6,502.02 M2, ubicado en la Avenida Paseo de los Leones S/N, de la Colonia Cumbres Mediterráneo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, le informa lo siguiente: "...En caso de que el proyecto se encuentre en alguno de los supuestos Normativos de la LGDFS y su Reglamento y de conformidad con los artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5 inciso O) Fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 16, 18, 19, 26, y 32 bis y las fracciones I, III y XXXIX de la ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 32 fracción VI, 40 fracción IX inciso c. del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 117, 118, 142 y 143 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 120 y 121 de su Reglamento (publicado en el DOF el 21 de febrero del 2005), la promovente requiere presentar ante el Espacio Ciudadano (ECC) de esta Delegación Federal de manera previa, el trámite: SEMARNAT-04-002-A, correspondiente a la recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular; Modalidad A: No incluye Actividad Altamente Riesgosa (Gala Sector Cambio Uso de Suelo o Proyectos Agropecuarios), en cumplimiento a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y para remover vegetación nativa el trámite: FF-SEMARNAT-030 correspondiente a la Solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales (Estudio Técnico Justificativo), en cumplimiento a la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, conforme a lo siguiente:..."

"...En caso de no estar en los supuestos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5º inciso O) Fracción I de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental la promovente no requiere presentar la solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo ni la Manifestación de Impacto Ambiental..."

Atento a lo anterior, el interesado presenta escrito con fecha 22-veintidós de junio del 2017-dos mil diecisiete, recibido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en fecha 26-veintiséis de junio del 2017-dos mil diecisiete, por medio del cual manifiesta lo siguiente: "...POR MEDIO DE LA PRESENTE LE SOLICITAMOS, QUE NOS INDIQUE (QUE NO) ESTAMOS DENTRO DE LOS SUPUESTOS MARCADOS, EL DÍA 22 DE MARZO BAJO EL OFICIO No. 139.003.03.228/16, ASUNTO: LINEAMIENTOS AMBIENTALES EN GUADALUPE, N. L. LO CUAL SE SOLICITO BAJO EL EXPEDIENTE No. 16.139.245.711.5.065/2016..." Por lo cual queda bajo su estricta responsabilidad, que en caso de que existan por cumplir lineamientos y obligaciones en términos que en materia ambiental, es dicha dependencia federal la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal.

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

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, de fecha Enero del 2017-dos mil diecisiete, realizado por el Ingeniero Benjamín Terán Durán, con cédula profesional 1298365, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 24-veinticuatro de enero del 2017-dos mil diecisiete, anexo al mismo.



- Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por la empresa "PRISMA" Control de Calidad S.A. de C.V., firmado por el Ingeniero Andrés Martínez Reyna, con cédula profesional 517874, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 18-dieciocho de enero del 2017-dos mil diecisiete, anexo al mismo.
- Estudio Geofísico de fecha Mayo del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa "CITIA" CIENCIAS DE LA TIERRA ASESORES, a través del Ing. Francisco Javier Aguilar Valdez con cédula profesional 1428864, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 25-veinticinco de mayo del 2017-dos mil diecisiete, anexo al mismo.
- Estudio Hidrológico, de fecha Mayo del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa "GE" GEOTECNIA ESTRUCTURAL, firmado por el Ingeniero Gerardo Martínez de la Fuente, con cédula profesional 9027136, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Impacto Vial de fecha Enero del 2017-dos mil diecisiete, realizado por el Ingeniero Pablo Ernesto Aneyba Lopez con cédula profesional 2014298, quien se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha enero 17-diecisiete del 2017-dos mil diecisiete, anexo al mismo.

XIII.- Acompaña escrito de fecha 07-siete de junio del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual el Arq. Juan Rodríguez González, con cédula profesional 1203110, se manifiesta como Director Responsable de la Obra del proyecto a realizarse en la Avenida Paseo de Los Leones s/n, entre Ave. Pedro Infante y Ave. Hacienda de Peñuelas, en la Colonia Cumbres Mediterráneo, de este Municipio de Monterrey, e identificado con el expediente catastral 19-001-753.

XIV.- De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la 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/088/MARZO/2017 de fecha 11-once de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e imponer a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apearse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número DPTDU/V/294/2017 de fecha 12-dos de mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y al Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Pablo E. Aneyba Lopez, presentados por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.
- Mediante oficio No. DPTDU/H 051/17 de fecha 18-dieciocho de mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el Estudio Hidrológico, de fecha Mayo del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa "GE" GEOTECNIA ESTRUCTURAL, firmado por el Ingeniero Gerardo Martínez de la Fuente, con cédula profesional 9027136, condicionado a garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.
- Mediante oficio número DPTDU/G039/2017 de fecha 28-veintiocho de Abril del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Estudio Geofísico de fecha Mayo del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa "CITIA" CIENCIAS DE LA TIERRA ASESORES, a través del Ing. Francisco Javier Aguilar Valdez con cédula profesional 1428864 y al Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por la empresa "PRISMA" Control de Calidad S.A. de C.V., firmado por el Ingeniero Andrés Martínez Reyna, con cédula profesional 517874; otorgando el visto bueno a dichos estudios, condicionándolo al cumplimiento de las observaciones, obligaciones y lineamientos considerados en el cuerpo del citado dictamen, con el fin de garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los estudios presentados.



8.14



XV.- En fecha 13-trece de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, se omite alineamiento vial, por parte de ésta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto del predio en cuestión, identificado con el número de expediente catastral 19-001-753, en el cual se señala que 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, sin embargo deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras del predio y un ochavo con radio de giro de 69.00 m.

XVI.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra, el interesado acompaña escrito de fecha 07-siete de Junio del 2017-dos mil diecisiete en el cual manifiesta lo siguiente: "POR MEDIO DE LA PRESENTE LE INFORMAMOS QUE NOS COMPROMETEMOS A CONTRATAR UNA PÓLIZA DE DAÑOS CONTRA TERCEROS, EN EL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN PARA LAS LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, USO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN, PARA LOCAL COMERCIAL DE ARTÍCULOS DEPORTIVOS, VENTAS DE PRENDAS DE VESTIR Y CALZADO...".

Que, de acuerdo a lo expuesto, fundada 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 DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (Obra Nueva) y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCAL COMERCIAL DE ARTÍCULOS DEPORTIVOS, PRENDAS DE VESTIR Y CALZADO, en el predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-753, ubicado en la AVENIDA PASEO DE LOS LEONES S/N, DE LA COLONIA CUMBRES MEDITERRÁNEO de esta Ciudad, el cual cuenta con superficie de 6,502.85 metros cuadrados, con una construcción total de 9,454.46 metros cuadrados mismos que son por construir.

**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 este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 al 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- B) La Licencia Municipal de Construcción (planos) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del presente acuerdo, deberá permanecer en todo momento en un lugar visible durante la ejecución de la construcción y estar a disposición de las autoridades competentes, tal y como lo establece el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ...Fracción III.- Mayor de 1000 metros cuadrados de construcción-03-Tres años." Por lo anterior, al tratarse de una construcción (Obra Nueva) de 9,454.46 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.





**D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:**

- 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) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
- g) 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.
- h) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrevocablemente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- i) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- j) Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- k) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrevocablemente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- l) 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.
- m) 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.
- n) No efectuar fogatas, para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

- E) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de Ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separada, 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. . . ". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).
- F) En cuanto al Uso de Edificación, 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.
  2. 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.
  3. Deberá de respetar el uso de edificación para los giros de LOCAL, COMERCIAL DE ARTÍCULOS DEPORTIVOS, PRENDAS DE VESTIR Y CALZADO, en el predio en cuestión.
  4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los 143-ciento cuarenta y tres cajones de estacionamiento como mínimo con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas discapacitadas, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
  5. 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.
  6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
  7. 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.
  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 establecimiento, la fachada, las brinquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
  10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
  11. En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuacios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- G) Deberá cumplir con las recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana emitidas por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante escrito de fecha 20-veinte de Enero del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Reporte número 117-030, con número de referencia 116-133, para el giro de Local Comercial para artículos deportivos (Decatlón), venta de prendas de vestir y calzado, en el inmueble ubicado en la Avenida Paseo de Los Leones S/N esquina con Pedro Infante, en la Colonia Cumbres Mediterráneo, en este municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 19-001-753, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



004360

**ORIGINAL SEDE MONTERREY**

H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/088/MARZO/2017 de fecha 11-  
once de mayo del 2017-dos mil diecisiete, 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 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 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.
7. El proyecto estructural se encuentra en un punto óptimo ideal para su diseño de acuerdo a las especificaciones establecidas en el Artículo 20, requisitos 6 y 8, Artículos 104 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N. L., Sin embargo, si a futuro requiere de una ampliación o de piso adicional deberá reforzar la estructura de tal manera que soporte las cargas a diseñar.

I) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/294/2017 de fecha 12-  
doce de mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta  
Secretaría, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
  - a) Para la avenida Paseo de Los Leones deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - b) Para la avenida Pedro Infante deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un octavo con radio de giro de 69.00 metros.Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

E. S. R.

3. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
4. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libres para ser ocupados exclusivamente por vehículos. Cada cajón deberá ser señalizado indicando a que departamento está asignado.
5. 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 tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
6. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
7. Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los estacionamientos deberán tener un ancho mínimo de 3.00 metros dado que se propone con un solo sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

8. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Así mismo y de acuerdo al mismo Artículo 65, los pasillos de doble sentido de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros.
9. Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
10. Deberá cumplir con el Artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, contemplando una transición del 6% en las rampas de acceso a los estacionamientos.

ARTÍCULO 59. Para salidas o entradas a estacionamientos que comuniquen mediante rampas vehiculares con la vía pública, se deberá considerar una transición con pendiente máxima del 6-seis por ciento en un tramo horizontal de 3.60-tres metros y sesenta centímetros como mínimo de longitud entre el límite de la rampa y el alineamiento vial.

11. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de acceso y en las rampas vehiculares.
12. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de la rampa, como en los estacionamientos ubicados en el sótano. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
13. 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.
14. 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 Visibilidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

15. 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.
16. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación y habilitación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.

**J) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 1020/2017 y número de expediente administrativo LTA-000091/2017, de fecha 10-diez de marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

**Durante la etapa de construcción:**

1. El horario de las actividades de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por las maquinarias utilizadas respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. ~~Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.~~
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
13. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

28.14

**Durante la etapa de operación:**

**Generales**

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 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 de 60 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario para locales comerciales).
19. En caso de utilizar bocinas, megafonos 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.
20. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

21. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
22. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
23. 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.
24. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
25. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

**Emisiones al Aire**

26. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

27. 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.
29. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
30. 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 cañales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

**Manejo de Residuos Sólidos**

31. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
32. 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.
33. 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. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
35. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

36. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-452-16 el cual fue resuelto con la reposición de 102-ciento dos árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
37. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 26-veintiseis 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 89- ochenta y nueve árboles (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), y debido a que 158 cajones estarán bajo construcción, deberá reponer 79-setenta y nueve árboles encinos de las características arriba mencionadas a vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición por mano de obra, en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### Imagen Urbana

38. 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.
39. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**K)** En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G039/2017 de fecha 28-veintiocho de abril del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información, documentos y estudios presentados por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

Con base en los planos y los Estudios presentados se encontró lo siguiente:

- o El proyecto consiste en la construcción de un edificio de 2 niveles incluyendo Planta Baja y 1 nivel de sótano, de acuerdo al plano arquitectónico.
- o Para la construcción del sótano se contemplan cortes de hasta 2.30m. de altura máxima.
- o De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos de PRISMA, CONTROL DE CALIDAD, S.A DE C.V y realizado por **Ing. Andrés Martínez Reyna con No. de Cédula Profesional: 517874**, se encontró lo siguiente:
- Se realizaron 3 sondeos a profundidades de 2.20 y 4.50m. y se obtuvo la estratigrafía general siguiente:
- En la parte superior y con un espesor de entre 1.00 y 2.00m., se encontró un material de relleno de consistencia variable, formado por una arcilla de color café claro con gravas. Bajo este material de relleno de consistencia variable, formado por una arcilla de color café claro con gravas. Bajo este material de relleno, se encontró un estrato natural formado por una mezcla de gravas con arcilla de color negro mismo que predominó hasta la profundidad máxima explorada del sondeo No.2, mientras que en el sondeo No.1 bajo dicho estrato, se detectó una arcilla calichosa de color amarillo con gravas a la cual se consiguió un manto rocoso de conglomerado también de tipo calichoso predominando hasta la profundidad máxima explorada de este sondeo. Por su parte en el sondeo No. 3 bajo el estrato de gravas con arcilla de color negro y predominando hasta la profundidad máxima se detectó una arcilla de color café con gravas de caliza.
- Se registraron valores que van desde los 50 a más de 60 golpes.
- No se detectó la presencia del nivel de aguas freáticas hasta la profundidad máxima explorada.
- Se propone una cimentación a base de zapatas continuas o zapatas aisladas, las cuales se podrán desplantar a una profundidad mínima de 1.00 a 1.30m. La capacidad de carga admisible mínima para cimiento corrido es de 0.54 Kg/cm<sup>2</sup> y para zapatas cuadradas es de 0.66 Kg/cm<sup>2</sup>.
- Las capacidades de carga admisible se calcularon de acuerdo a la teoría del Dr. Karl Von Terzaghi considerando un factor de seguridad de 3.



- El uso del sistema de pilas o pilotes de concreto colado en el lugar desplantados donde se encuentre el sustrato rocoso de conglomerado como el detectado en el área del sondeo No. 1, penetrando el mismo por lo menos una vez el diámetro de la pila seleccionada, siendo estimada su capacidad de acuerdo con el Manual de Diseño y construcción de pilas y Pilotes de la Sociedad Mexicana de Mecánica de Suelos, considerando su diseño por punta con su respectivo factor de seguridad. El diámetro mínimo de la pila será de 0.40m. con una capacidad de carga admisible de 22.60 Ton/ Pila.
- Todas las capacidades de carga admisible para zapatas, así como para las pilas se podrán verificar en el Estudio presentado.
- El recubrimiento mínimo del acero de refuerzo deberá ser de 3.00cm. con plantilla de concreto y 5.00cm sin plantilla.
- Para firmes, banquetas o vigas de cimentación, se podrá utilizar los materiales emanados de las excavaciones, excepto los que contengan arcilla de color oscuro o materia orgánica, los cuales deberán ser previamente verificados para cumplir con las especificaciones de la SCT y compactar por lo menos en 2 capas de 0.20m. de espesor cada una, a un 95% de su pvsam.
- De acuerdo al Estudio Geofísico de **CIENCIAS DE LA TIERRA ASESORES** y realizado por el Ing. **Francisco Aguilar Valdés** con No. de Cédula Profesional: 1428864, se encontró lo siguiente:
  - Se levantaron 5 líneas de tomografía geoeléctrica y 3 sondeos eléctricos verticales (SEV'S). Los estudios se localizaron, en dirección SE-NW para tres líneas transversales y del SW al NE para 2 líneas longitudinales y situados de manera que cubrieran el predio, los datos se midieron formando dipolos básicos con separación de 6.0m. en los arreglos y las distancias entre sus centros se hicieron de hasta 7 veces el tamaño del dipolo (X).
  - En el sitio afloran rellenos de pie de monte, con bloques de roca, se observó un conglomerado interestratificado con capas de materiales arenosos, gravosos y/o arcillosos.
  - Se encontraron anomalías que confirman la presencia de una zona con posibilidades de presentar algunas desventajas desde el punto de vista geológico, se detectó a una profundidad promedio de entre 9 y 10m. y se distribuye en la parte central del terreno, puede estar constituida por materiales menos consolidados, algunas discontinuidades producidas por disolución y se sugiere implementar algunas técnicas de mejoramiento del terreno de cimentación para allanar este posible problema.
  - En el área del tanque elevado se encontró que la zona anómala se adelgaza o desaparece, pues no fue detectada por la exploración geoeléctrica.
  - No se encontró evidencia del nivel de aguas freáticas hasta la profundidad de exploración, sin embargo se puede suponer un aumento en los niveles de humedad por debajo de los 80m de profundidad.
  - Se deberán seguir todas las recomendaciones dadas por los estudios presentados.



**DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.**

- Artículo 52.
  - En excavaciones al límite de propiedad, o colindancia, en donde exista construcción del vecino, se deberán tomar precauciones debidas tales como: Apuntalamiento, tabla-estacado, excavación por tramos y variado de los mismos en secciones o cualquier otro medio que garantice que la construcción colindante no sufra deterioro alguno.
  - Las construcciones en colindancia con otros predios, deberán de protegerse por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura y otros materiales.
- Artículo 53.
  - Los proyectos de construcción deberán desarrollarse en forma escalonada respetando el desnivel de sus propios predios, para evitar riesgos mayores que ocasionan los deslaves naturales, quedando prohibido realizar excavaciones que pongan en peligro la estabilidad de muros separadores o edificaciones aledañas.
  - Para evitar riesgos con los muros de contención, se podrán habilitar plataformas de jardín de concreto reforzado y así eliminar el relleno.

8.14





- Artículo 54.
- Los muros de contención o retanca que se realicen para retener las aguas y los objetos que arrastre, deberán construirlos de manera que no aumente el riesgo natural de deslave del relleno y su acumulación hidráulica, construyendo dicho muro bajo estrictas normas de ingeniería que garanticen la estabilidad del mismo.
- Artículo 55.
- En los casos en que haya que hacer un muro de contención, se lo deberán dejar vertedores de demasía, y respiraderos suficientes para evitar la acumulación de presión hidrostática. El paso del agua hacia el predio inferior no deberá evitarse y si ocasiona daños deberán ser exigidos mediante las acciones legales correspondientes.
- Artículo 56.
- Los cortes deberán ser protegidos con un muro de contención que soporte el empuje del terreno en la misma área de corte, on la inteligencia d que lo hará bajo su propio riesgo y responsabilidad, por los daños que pueda ocasionar al predio o edificación del lote superior.
- Artículo 57.
- Las alturas de los muros de contención no deberán exceder de 3.50m.
- Artículo 59.
- Toda construcción se soportará en cimentación calculada por un asesor en seguridad estructural, debiendo protegerse el suelo de soporte contra intemperismo, socavación, arrastre por flujo de agua, falla por capacidad de carga o asentamientos diferenciales.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras sin causar daños a la cimentación, a la superestructura e instalaciones, ni a elementos no estructurales y acabados, construcciones contiguas o infraestructura. El interesado deberá incluir las medidas de seguridad correspondientes para evitar daños a terceros.

L) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 051/17 de fecha 18-dieciocho de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al Estudio Hidrológico presentado por el solicitante, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:

Con base en los planos del proyecto y en el Estudio Hidrológico - Hidráulico presentado, se deberán seguir los asentamientos y especificaciones técnicas contenidas en ellos para su mejor desempeño en materia de drenaje pluvial.

La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico realizado a través de GE Geotecnia Estructural a través del Ing. Gerardo Martínez de la Fuente (Cédula 9027136) con fecha de mayo del 2017, el cual dicta las especificaciones técnicas, así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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

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

Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:

8.14

- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción.

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

Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se 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.

La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al estorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.

El Predio se encuentra con una zona de Riesgo Hidrológico Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa) sin embargo a un costado se localiza un escurrimiento, el cual ya cuenta con infraestructura, debido a esto, deberá seguir las recomendaciones del estudio de aguas superficiales, esto a fin de garantizar la seguridad del inmueble y la zona donde se encuentra este.

**TERCERO:** Se hace saber 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 multas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

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

**QUINTO:** La Licencia de Uso de suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 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 aprehender a los interesados en términos de 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.

**SÉPTIMO:** 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 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, 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 hubiera legalmente otorgado.

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



LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

CS / EM / mica

Lo que notifica a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Victor Paez Elizondo siendo las 13:20 horas del día 30 del mes de Agosto del 2017.

EL C. NOTIFICADOR

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE

Angela Nuñez

NOMBRE

Victor Paez Elizondo

FIRMA

[Firma]

FIRMA

[Firma]

NO. DE CAFETE

130144