



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

No. de Oficio: SEDUE 7437/2017
Expediente Administrativo L-000120-17

INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE

"DON DIEGO INMOBILIARIA DEL NORTE", S.A. DE C.V.

CON DOMICILIO EN CALLE BELISARIO DOMINGUEZ No. 2376,
COLONIA LOMAS DEL OBISPADO, MONTERREY, NUEVO LEON.

Presente.

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

-En Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de Diciembre del año 2017-dos mil diecisiete. -----

--- **VISTO.**- El expediente administrativo No. **L-000120-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 29-veintinueve días del mes de Marzo del año 2017-dos mil diecisiete, por el **C. Luis Edmundo Bermejo Licea**, en su carácter de apoderado de la sociedad **"DON DIEGO INMOBILIARIA DEL NORTE", S.A. DE C.V.**, propietarias del inmueble ubicado en la calle **BELISARIO DOMINGUEZ No. 2376, COLONIA LOMAS DEL OBISPADO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 11-241-002**, quien pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (MODIFICACION AL PROYECTO Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION), PARA MULTIFAMILIAR (29-VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO), (29) LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS Y (24) OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 3,029.908 metros cuadrados, el cual cuenta con una construcción previamente autorizada de 15,796.19 metros cuadrados, de los cuales 13,070.20 metros cuadrados son autorizados existentes, con 5,942.52 metros cuadrados por regularizar, generando un total de 19,012.72 metros cuadrados de construcción; acompañando el solicitante la siguiente documentación:

1.- Escritura Pública Número 15,352-quinze mil trescientos cincuenta y dos, de fecha 09-nueve de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número (75) setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito, por medio de la cual la sociedad denominada **"DON DIEGO INMOBILIARIA DEL NORTE", S.A. DE C.V.** adquiere el predio marcado ubicado en la calle Belisario Domínguez No. 2470, Colonia Loma del Obispado, Monterrey, Nuevo León.

2.- Escritura Pública Número 16,750-dieciseis mil setecientos cincuenta, de fecha 30-treinta de Noviembre del 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Titular de la Notaría Pública Número (12) doce, con ejercicio en este Municipio; por medio del cual se constituye la sociedad denominada **"DON DIEGO INMOBILIARIA DEL NORTE", S.A. DE C.V.**

3.- Acta Fuera de Protocolo Número 41,796/2015-cuarenta y un mil setecientos noventa y seis, diagonal dos mil quince, de fecha 12-doce de Mayo del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número (75) setenta y cinco, en ejercicio en el Primer Distrito; por medio de la cual se ratifica que la sociedad denominada **"DON DIEGO INMOBILIARIA DEL**

007907

1
ORIGINAL SEDUE MONTERREY



NORTE”, S.A. DE C.V., otorga poder especial para actos de administración para el **C. Luis Edmundo Bermejo Licea**.

ANTECEDENTES

Presenta copia de Instructivo, Oficio No. SEDUE2805/2016, con No. de Expediente Administrativo **L-000265/2015**, de fecha 12-doce de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la Licencia de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Vivienda Multifamiliar (29 Unidades Tipo Departamentos), 23 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y 17 Oficinas Administrativas, para los predios Ubicados en la calle Belisario Domínguez S/N, Colonia Loma del Obispado, Monterrey, N.L., identificados con los expedientes catastrales **(70) 11-241-002, 012 y 014**. Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I y II, 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 d), 11, 12 fracción I, II y III, 13, 14 fracción I punto 1.1, II punto 2.3, y III punto 3.9, artículo 15 fracción I y II, 16, 19 fracción II, III y IV, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 72, 73, 102, 103, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3, Fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 17, 18 Fracción I, 20, 25, 26 Fracción III 94, 95, 96, 152, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Que 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 Numero 103, con fecha 15 de Agosto de 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 CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, en una zona clasificada como **(CBI)-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **1.1.2 Vivienda Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote) y 3.9.4 Oficinas Administrativas**, se consideran como **PERMITIDOS**, y el uso solicitado de **2.3.1 Locales Comerciales y Servicios Agrupados**, (los puntos 2.1 Tienda de Productos Básicos, 2.2 Tienda de Especialidades, 2.3.4 Tienda de Conveniencia, 3.1 Servicios Personales (excepto los numerales 3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza, 3.1.4 Alquiler de vehículos, 3.1.12 Reparación de calzado), 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.9 Administración Privada, 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de Educación a distancia), se considera como **CONDICIONADO**; resultando *por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en*



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES:** Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje, y **II.- CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de esta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.”.

III.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del plan 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que “Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitada. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”.

IV.- Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **(CBI)-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, por lo tanto son aplicables únicamente los requerimientos **II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera: **Requerimiento II.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No. 3058/2017, dentro del expediente LTA-000321/2017, de fecha 11-once de Agosto del 2017-dos mil diecisiete. **Requerimiento III.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con núm. de

S. e. J.

007836

3
ORIGINAL SEDE MONTERREY



oficio **DPTDU/V/606/2017**, de fecha 03-tres de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, en el cual se concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV.:** Cumple con este requerimiento ya que anexa Estudio Técnico realizado por la Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L. A.C. de fecha 14-catorce de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, **Rep. 117-118, Ref. 115-196**, mediante el cual señala las recomendaciones en cuanto a la protección contra incendio y seguridad humana, que deberá cumplir de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 19,021.74 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	Autorizada	Autorizada Existente	Por Regularizar	Total	Distribución
Sótano 5	-	-	1,978.40 m2	1,978.40 m2	Estacionamiento rampeado con capacidad para 47 cajones techados,, pasillos de circulación, cuarto de máquinas, escaleras, elevadores.
Sótano 4	1,816.30 m2	1,816.30 m2	619.02 m2	2,435.32 m2	Estacionamiento rampeado con capacidad para 46 cajones techados, pasillos de circulación, cuarto de máquinas, escaleras, elevadores.
Sótano 3	2,097.64 m2	2,097.64 m2	337.68 m2	2,435.32 m2	Estacionamiento rampeado con capacidad para 51 cajones techados, pasillos de circulación, cuarto de máquinas, escaleras, elevadores.
Sótano 2	2,138.21 m2	2,138.21 m2	297.11 m2	2,435.32 m2	Estacionamiento rampeado con capacidad para 46 cajones techados, pasillos de circulación, cuarto de máquinas, escaleras, elevadores.
Sótano 1	2,208.41 m2	1,898.87 m2	254.89 m2	2,153.76 m2	Estacionamiento rampeado con capacidad para 29 cajones techados, 1 Locales Comerciales y de servicios agrupados, pasillos de circulación, cuarto de máquinas, escaleras, elevadores, lobby, bodegas, área de servicio.
Planta Baja	1,134.06 m2	811.12 m2	532.59 m2	1,352.76 m2	Estacionamiento descubierto con capacidad para 24 cajones, pasillos de circulación, escaleras, elevadores, áreas de jardín, 12 Locales Comerciales y de servicios agrupados con baño cada uno y área de administración.
Nivel 2	1,134.08 m2	805.63 m2	482.74 m2	1,288.37 m2	Escaleras, elevadores, 16 Locales Comerciales y de servicios agrupados con baño cada uno, área comercial, área de baños y pasillo de circulación.
Nivel 3	944.98 m2	614.75 m2	464.34 m2	1,079.09 m2	Escaleras, elevadores, 12 Oficinas Administrativas con baño cada una y pasillo de circulación.

Nivel 4	787.78 m ²	492.94 m ²	586.33 m ²	1,079.27 m ²	Escaleras, elevadores, 12 Oficinas Administrativas con baño cada una y pasillo de circulación.
Nivel 5	787.78 m ²	482.72 m ²	301.34 m ²	784.06 m ²	Escaleras, elevadores, 08 Departamentos con: cocina, sala, comedor, recamara con baño y closet, recamara con closet y baño cada una, salón de eventos y pasillo de circulación.
Nivel 6	915.57 m ²	628.32 m ²	61.28 m ²	689.60 m ²	Escaleras, elevadores, 07 Departamentos con: cocina, sala, comedor, recamara con baño y closet, recamara con closet y baño cada una y pasillo de circulación.
Nivel 7	915.69 m ²	655.25 m ²	-	655.25 m ²	Escaleras, elevadores, 07 Departamentos con: cocina, sala, comedor, recamara con baño y closet, recamara con closet y baño cada una y pasillo de circulación.
Nivel 8	915.69 m ²	628.45 m ²	26.80	655.25 m ²	Escaleras, elevadores, 07 Departamentos con: cocina, sala, comedor, recamara con baño y closet, recamara con closet y baño cada una y pasillo de circulación.
TOTAL	15,796.19 m ²	13,070.20 m ²	5,942.52 m ²	19,012.72 m ²	

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la superficie total de los predios, a razón de 3,029.908 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** (2,423.9264 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.729 (1,978.40 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **2.50** (7,574.77 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 2.487 veces (7,574.60 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10** (302.99 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.104 (304.21 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.20** (605.9816 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.271 (821.498 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 08-ocho, y el proyecto presenta 08-ocho niveles, de acuerdo a lo señalado en el cuadro de densidades y lineamientos urbanísticos contenido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 3.90 metros en cada uno de sus niveles, cumpliendo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 39 del citado Reglamento.

De acuerdo al cuadro No. 21 del apartado de Densidades y Lineamientos Urbanísticos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se encuentra en una zona clasificada como **(CBI)-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, donde se permiten **95 viviendas por hectárea** (105.26 metros cuadrados por vivienda); ahora bien de acuerdo a la superficie por 3,029.908 metros cuadrados, resulta un total de 29-veintinueve viviendas, por lo que es factible desarrollar las 29-veintinueve viviendas solicitadas, en el entendido de que no deberá incrementar dicho número, por ser las máximas permitidas, con respecto al presente proyecto.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto de edificación solicitado cumple, ya que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispado:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 243 cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Multifamiliar	2.3 cajones	1 vivienda	29 vivienda	67 cajones		
Oficinas Administrativas	30.00	M2	1,705.30	57 cajones		
Locales Comerciales y Servicios Agrupados	20.00	M2	1,519.59	76 cajones		
REQUIERE UN TOTAL	200- CAJONES					

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la (UBS) unidad Básica de Servicio, efectiva de la actividad solicitada.

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 29-veintinueve de Junio del 2017-dos mil diecisiete, se observó al momento de la visita que los inmuebles referidos están sin uso al momento de la inspección, si corresponde a los planos presentados y aún no están habilitados los cajones de estacionamiento.

IX.- El interesado acompaña documento de fecha 14-catorce de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitido bajo el **Reporte. 117-118, Referencia. 115-196**, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar para el proyecto de **Multifamiliar (29 Viviendas Tipo Departamento), (29) Locales Comerciales y Servicios Agrupados y (24) Oficinas Administrativas**, en relación al predio ubicado en la calle Belisario Domínguez No. 2470, Colonia Loma del Obispado e identificado con el número de Expediente Catastral (70)11-241-002, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

X.- El interesado acompaña oficio número **1367/SPMARN-IA/15** de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO consistente en la construcción de un edificio de usos mixtos, en un predio con superficie de 3039.00 metros cuadrados, ubicado sobre el cruce de la calle Belisario Domínguez con la calle Cerro del Topo, Colonia Obispado en el municipio de Monterrey, Nuevo León, y **el cual está sujeto a cumplir con los lineamientos y/u obligaciones en materia ambiental que dicha Autoridad le señale, por ser la citada dependencia dentro de sus atribuciones, 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.**

XI.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. **3058/2017**, dentro del expediente **LTA-000321/2017**, de fecha 11-once de Agosto 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.

S.E. 14
J



GOBIERNO MUNICIPAL
2015 - 2018



MONTERREY
LA GRAN CIUDAD

SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

XII.- El interesado acompaña Oficio **5293-15/DIEC-SEDUE** de fecha 16-dieciséis de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por esta Secretaría dentro del expediente administrativo **PAR-000358-15**, mediante el cual se autorizó el Permiso de Derribo de 3-tres fresnos y 1-un naranjo, que se encuentran en el interior del inmueble que nos ocupa, teniendo como causa justificada del derribo, la demolición y construcción; debiendo compensar por la pérdida de la biomasa vegetal de las especies, la cantidad de 69-sesenta y nueve arboles de especie Nativa, de aproximadamente 3.00 metros de altura, de 2-dos pulgadas de grosor en su fuste o tallo, medidos a 1.20 metros de altura. Estos serán entregados al vivero municipal; motivo por el cual el interesado para dar cumplimiento acompaña factura número 111 de fecha 28-veintiocho de Agosto del año 2015-dos mil quince, expedida por ABIMEX, que avala la compra de 69-sesenta y nueve arboles de especie nativos de 2-dos pulgadas, factura que fue recibida por la Dirección de Ecología de esta Secretaría en fecha 06-seis de Octubre del 2015-dos mil quince, dando cumplimiento a dicho requerimiento.

XIII.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VII, del citado Reglamento, 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**, de fecha 24-veinticuatro de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, firmada por el Dr. Ing. Joel Martínez Martínez con número de Cedula Profesional 2962222, manifestando su responsabilidad como Asesor de Seguridad Estructural siempre y cuando se realice el mismo proyecto en la edificación que fue entregado al interesado.
- **Estudio de Mecánica de Suelos**, de fecha 01-primer de Julio del 2017-dos mil diecisiete, firmada por el Ing. Jorge San Vicente Sánchez, con numero de Cedula Profesional 1114748, manifestando ser responsable de la Mecánica de Suelos, que fue realizada para el proyecto ubicado en la calle Belisario Domínguez No. 2470, Colonia Loma del Obispado, Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- **Estudio de Estabilidad de Taludes**, de fecha 07-siete de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, firmada por el Ing. Jorge San Vicente Sánchez, con numero de Cedula Profesional 1114748, manifestando ser responsable de la Mecánica de Suelos, que fue realizada para el proyecto ubicado en la calle Belisario Domínguez No. 2470, Colonia Loma del Obispado, Municipio de Monterrey, N.L.
- **Escrito de Estudio Hidrológico**, de fecha 20-veinte de Marzo del 2017, firmada por los Ing. Álvaro-L. Vita Garza con numero de Cedula Profesional 1942570, responsables del estudio de Hidrológico - hidráulico conceptual para el predio ubicado en la calle Belisario Domínguez No. 2470, Colonia Loma del Obispado, Municipio de Monterrey, N.L.
- **Escrito de Estudio Geológico**, de fecha Marzo del 2017-dos mil diecisiete, firmada por los Ing. Antonio Fuentes Cruz con numero de Cedula Profesional 3489775, responsable del estudio de Geológico, donde se concluye que no existe riesgo alguno en la zona donde se pretende desplantar el proyecto **Multifamiliar (29 Viviendas Tipo Departamento), (29 Locales Comerciales y Servicios Agrupados y (24) Oficinas Administrativas**, en la calle Belisario Domínguez No. 2470, Colonia Loma del Obispado, Municipio de Monterrey, N.L.
- **Estudio de Impacto Vial**, de fecha 22-veintidos de Marzo 2017-dos mil diecisiete, firmada por Ing. Sergio Joel Vargas López, con cedula profesional 83364, en donde se informa su responsabilidad y confirma que se han ejecutado respetando las especificaciones del proyecto ubicado en la calle Belisario Domínguez No. 2470, Colonia Loma del Obispado, Municipio de Monterrey, N.L.

007838

7
ORIGINAL SEDUE MONTERREY



- **Diagnóstico de Seguridad Vial**, de fecha 12-doce de Junio 2017-dos mil diecisiete, firmada por Ing. Sergio Joel Vargas López, con cedula profesional 83364, en donde se informa su responsabilidad y confirma que se han ejecutado respetando las especificaciones del proyecto en la zona denominada Obispado, Municipio de Monterrey, N.L.
- **Escrito del Director Responsable de Obra**, de fecha 23-veintitres de Marzo del 2017, firmada por el Arq. Jorge Alejandro Estévez Ancira con número de Cedula Profesional 1087498, en donde informa su responsabilidad de la Construcción nueva a realizarse en la calle Belisario Domínguez No. 2470, Colonia Loma del Obispado, con expediente catastral (70)11-241-002, en Monterrey.

XIV.- De lo anterior, y con base en el 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/372/SEPTIEMBRE/2017** de fecha 19-diecinueve de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Estructural el cual fue realizado conforme a plano y Memoria de Calculo realizada por el Dr. Ing. Joel Martínez Martínez con número de Cedula Profesional 2962222, como Asesor en seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizada por el Ing. Jorge San Vicente Sánchez, con numero de Cedula Profesional 1114748, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto.
- Mediante oficio número **DPTDU/V/606/2017** de fecha 03-tres de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en la presente Resolución.
- Mediante oficio número **DPTDT/G096/2017**, de fecha 29-veintinueve de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, se emitió Dictamen Técnico Geológico el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Estabilidad de Taludes realizado por la empresa GEOTECNIA DE MONTERREY., firmada por el Ing. Jorge San Vicente Sánchez, con cédula profesional 1114748.
- Mediante oficio numero **DPTDU/H 043/2017**, de fecha 09-nueve de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el Estudio Hidrológico, firmado por el Ing. Álvaro L. Vita Garza con numero de Cedula Profesional 1942570, factible a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.

XV.- En fecha 25-veinticinco de Mayo del 2015-dos mil quince, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente; respecto al predio ubicado en el calle Belisario Domínguez No. 2470, Colonia Loma del Obispado e identificado con el número de Expediente Catastral (70)11-241-002, en la cual señala que en los estudios de vialidad se prevé la modificación para la Avenida Belisario Domínguez, deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio, para la calle Cerro del Topo, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

XVI.- 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 Póliza, de fecha 23-veintitres de Enero del 2017-dos mil diecisiete, en la cual se establece como fecha de vigencia el 30-treinta de Noviembre del 2017-dos mil

diecisiete, la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Contra terceros, contemplada en el artículo 20 fracción II del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (MODIFICACION AL PROYECTO Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION), PARA MULTIFAMILIAR (29-VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO), (29) LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS Y (24) OFICINAS ADMINISTRATIVAS, en el inmueble ubicado en la calle BELISARIO DOMINGUEZ No. 2376, COLONIA LOMAS DEL OBISPADO de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral (70) 11-241-002, el cual tiene una superficie de 3,029.908 metros cuadrados, el cual cuenta con una construcción previamente autorizada de 15,796.19 metros cuadrados, de los cuales 13,070.20 metros cuadrados son autorizados existentes, con 5,951.52 metros cuadrados por regularizar, generando un total de 19,012.72 metros cuadrados de construcción.

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. En cuanto a la 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, altura de las edificaciones, etc.).
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 **29 Viviendas Tipo Departamento), (29) Locales Comerciales y Servicios Agrupados y (24) Oficinas Administrativas** en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **200-doscientos cajones de Estacionamiento**, más sin embargo se soluciona con **243-doscientos cuarenta y tres cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto.
6. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **302.99 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
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 contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
10. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
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, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en**

observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

B. Deberá cumplir con lo mencionado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante oficio número, *Reporte. I17-118, Referencia. I15-196*, de fecha 14-catorce de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala las recomendaciones en materia de seguridad para las Multifamiliar (29 Viviendas Tipo Departamento), (29) Locales Comerciales y Servicios Agrupados y (24) Oficinas Administrativas, 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

C. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/372/SEPTIEMBRE/2017 de fecha 19-diecinueve de Octubre 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 apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

D. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/606/2017 de fecha 03-tres de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Estudio de Impacto Vial, allegado entre otros documentos por el interesado, 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 Av. Belisario Domínguez, deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio.
 - b) Para la calle Cerro del Topo, respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

- c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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

- 2) El predio cuenta con afectación vial por la Avenida Belisario Domínguez, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El Proyecto quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación y habilitación de la Avenida Belisario Domínguez, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

- 3) El proyecto presenta su acceso vehicular al estacionamiento a través de la calle Cerro del Topo. Al respecto de hacen las siguientes observaciones:

- a) De acuerdo al Artículo 71 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey, Los predios que colinden con vías subcolectoras o de mayor jerarquía y que se ubiquen en esquina, no deberán tener entradas ni salidas para vehículos por calles locales, salvaguardando los usos habitacionales.

La anterior obligación no será aplicable en el Centro Metropolitano o en los lugares donde el dictamen de seguridad vial diga lo contrario y que no afecte directamente a los residentes de la zona.

- b) De acuerdo al Dictamen de seguridad vial firmado por el ingeniero Sergio Joel Vargas López, "5 de los 6 predios ubicados en la calle Cerro del Topo tienen diferentes uso de suelo al uso habitacional, y el predio restante se encuentra abandonado" por lo que sugiere la habitación de un punto de acceso/salida del desarrollo por la calle Cerro del Topo, el cual ayudaría a mitigar el impacto que genera este futuro desarrollo sobre la calle Belisario Domínguez, ya que se asignarían y distribuirían los vehículos generados sobre mas vialidades."

- 4) 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.

- 5) Deberán 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.

- 6) Se deberá 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 cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del reglamento de accesibilidad de la ciudad de Monterrey, vigente.

- 7) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Cada cajón deberá ser señalizado indicando a que departamento u oficina está asignado.

- 8) 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 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

- 9) Los accesos vehiculares a la zona de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes a los accesos que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

- 10) Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los estacionamientos deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros dado que se proponen de doble 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.

- 11) 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.
- 12) 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.
- 13) Deberá cumplir con el Artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, contemplando una transición del 6% en las rampas de acceso al estacionamiento.

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.

- 14) El proyecto deberá cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, ya que presenta cajones colindantes a una rampa.

ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

- 15) 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.
- 16) Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los estacionamientos ubicados en el sótano. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 17) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

- 18) Conforme al acuerdo a de la Licencia L-265/15 de fecha 2 de Septiembre del 2016 y de acuerdo al Estudio de Impacto Vial, la intersección de Belisario Domínguez y Sierra Madre presenta complicaciones operacionales y de seguridad vial para la integración del flujo vehicular proveniente por la calle Sierra Madre hacia la calle Belisario Domínguez. Los propietarios y los responsables del Desarrollo quedan obligados a presentar la propuesta de adecuaciones viales y señalamiento vial conforme a lo indicado en el Estudio de Impacto Vial ante la Secretaria de Seguridad Pública y Vialidad a fin de ser evaluadas. Es importante aclarar que los costos de los señalamientos, adecuaciones viales necesarias y en su caso semaforización deberá ser con cargo al Desarrollador. La Secretaria de Seguridad Pública y Vialidad determinara en su caso el señalamiento vial necesario, las adecuaciones viales, para el correcto funcionamiento vial de la zona.

El propietario deberá llevar a cabo las obras relativas al acceso de acuerdo a la geometría y especificaciones señaladas por dicha dirección, incluyendo el señalamiento vial y dispositivo autorizado antes de entrar en operación al Desarrollo.

- 19) El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

20) El Desarrollo quedara obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación y habilitación de banquetas asociadas al tránsito que genera el Desarrollo en su etapa de construcción.

E. En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 3058/2017, dentro del expediente LTA-000321/2017, de fecha 11-once de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de ampliación. -

1. El horario de las actividades de la ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, 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 construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, 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.

Durante la etapa de operación. -

Generales

15. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Edificio BDXT" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm.

1367/SPMARN-IA/15).

16. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Edificio BDXT".
17. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes el Estudio Hidrológico e Hidráulico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que puedan tener los escurrimientos sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.
18. En caso de pretender utilizar sustancias(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo sustentable del Estado, un estudio de riesgo Ambiental, y presentar copia ante esta dependencia de su relativo.
19. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
20. 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

21. 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.
22. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y oficinas) y para zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (multifamiliar).
23. 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.
24. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en vía pública.

Contaminación del Suelo

25. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
26. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
27. 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.
28. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
29. 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

30. El área de cocina deberá incluir campana, extractor y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de 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.
31. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

32. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

33. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
34. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
35. 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

36. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
37. 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.
38. 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.
39. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
40. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

41. Cuenta con permiso de arbolado con expediente PAR-358-15, el cual fue resuelto con la reposición de 69-sesenta y nueve árboles nativos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
42. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 07-siete 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 152-ciento cincuenta y dos árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron 152 arboledas encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco con el pago respectivo de cuotas de salario mínimo (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).

Imagen Urbana

43. 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.
44. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

F. En materia de Geología deberá respetar lo señalado en el oficio DPTDU/G096/2017 de fecha 29-veintinueve de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

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 tomarán las precauciones debidas tales como: Apuntalamiento, tabla-estacado, excavación por tramos y vaciado de los mismos en secciones o cualquier otro medio que garantice que la construcción colindante no sufrirá deterioro alguno; y,
- 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 jardín de concreto reforzadas y así eliminar el relleno.

Artículo 54.

- El propietario o poseedor del predio que realice muros de contención o retranca para retener en su predio las aguas y los objetos que arrastre, deberá 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 muro de contención, se le 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.

- En el caso de que el propietario o poseedor del predio inferior, corte el terreno para nivelarlo, ese corte deberá de ser protegido con un muro de contención que soporte el empuje del terreno en la misma área del corte, en la inteligencia de 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 3.50 m.

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 la estructura, sin causar daños a la propia 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.

G. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número número DPTDU/H 043/2017 de fecha 09-nueve 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:

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:

J. P.

J.

- 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 apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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

El Predio se encuentra con una zona de Riesgo Hidrológico de Inundación, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa), por lo que deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio de aguas superficiales, y haciendo énfasis en el punto No. 25 del apartado de conclusiones, donde se especifica que la calle Belisario Domínguez cuenta con una capacidad reducida y que los escurrimientos no deberán ser desalojados hacia esta calle sino hacia la calle Cerro del Topo Chico, no sin antes evitar la concentración del flujo pluvial por medio de una fosa de regulación pluvial como la que se plantea en el estudio, esto a fin de garantizar la seguridad del inmueble y su entorno.

TERCERO: Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

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

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

8.2 R

007843

17
ORIGINAL SEDE MONTERREY



SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir 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 apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por 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. - Así Administrativamente actuando lo firman el C.C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----

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

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

SCS / EAM / sefv

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

EL C. NOTIFICADOR

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

No. DE GAFETE _____

No. de Oficio: SEDUE 6158/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000335-17

ACUERDO

- - En Monterrey, Nuevo León, a 06-seis días del mes de Febrero del año 2018-dos mil dieciocho.-**VISTO.**- El expediente administrativo No. **L-000335-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 12-doce de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, por la C. Maricela Mercado Cantú, en su carácter de apoderada de la sociedad denominada "**AUTOZONE DE MEXICO S. DE R.L. DE C. V.**", en su carácter de Arrendataria del inmueble ubicado en la **AVENIDA LUIS DONALDO COLOSIO N° 400, CIUDAD SOLIDARIDAD**, jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral **70) 87-042-001**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización para las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA ALMACEN, EN LOCAL COMERCIAL (VENTA DE REFACCIONES AUTOMOTRICES), TIENDA DE AUTOSERVICIO, VENTA DE MUEBLES, BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS, CARNICERIA, FARMACIA Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 17,529.07 metros cuadrados con una construcción total de 8,085.26 metros cuadrados, de los cuales 6,625.49 metros cuadrados son autorizados y 1,459.77 metros cuadrados son por ampliar, para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

1. Escritura Publica Número 53,241-cincuenta y tres mil doscientos cuarenta y uno, de fecha 09-nueve de enero del año 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia, Notario Público Número 29-veintinueve del Distrito Federal; la cual contiene la constitución de la sociedad mercantil denominada "**AUTOZONE DE MEXICO**" S. DE R. L. DE C.V.
2. Escritura Pública Número 7,489-siete mil cuatrocientos ochenta y nueve, de fecha 28-veintiocho de Junio de 1999- mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Hector Villegas Olivares, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Numero 122-ciento veintidós, con ejercicio en esta ciudad de Monterrey Nuevo León; la cual contiene el contrato de compra venta de Bienes Inmuebles a favor del C. Hector Muñoz Garza como propietario del inmueble identificado con el número expediente catastral (70) 87-042-001.
3. Escritura Pública Número 16,165- dieciséis mil ciento sesenta y cinco, de fecha 27-veintisiete de mayo del 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Cortina Latapi, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 226- doscientos veinte seis del Distrito Federal; la cual contiene la PROTOCOLIZACION DE ACTA de Asamblea General Ordinaria de accionistas, de la sociedad denominada "**AUTOZONE DE MEXICO**", S. DE R. L. DE C.V., a través de la cual se hace constar la DESIGNACION DE NUEVO MIEMBRO DEL CONSEJO DE GERENTES, REVOCACION Y OTORGAMIENTO DE PODERES.
4. Contrato de Arrendamiento de fecha 26-veintiseis de Agosto del 2004-dos mil cuatro, celebrado por el C. Ulises Bastien Araujo, en representación de la Sociedad denominada "**AUTOZONE DE MEXICO**" S. DE R. L. DE C.V., en carácter de arrendadora, y por el Sr. Héctor Muñoz Garza y su esposa Blanca Lidia Valdés García de Muñoz en carácter de arrendadores; copia del contrato que fue ratificado por el Licenciado Oscar Elizondo Garza, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 25-veinticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, con Residencia en el Municipio de Monterrey Nuevo León; tomándose razón del mismo bajo el Acta número 60,693/04, de fecha 26-veintiseis de Agosto del 2004-dos mil cuatro; respecto del inmueble ubicado en la avenida Luis Donald Colosio S/N, Ciudad Solidaridad, de este

Municipio, identificado con el número de expediente catastral (70) 87-042-001 con superficie total de 17,529.07 metros cuadrados, de los cuales se da en arrendamiento 1,614.58 metros cuadrados.

5. Contrato de Arrendamiento de fecha 27-veintisiete de Julio del 2017-dos mil diecisiete, celebrado por el C. Marco Arturo Palomera Gutiérrez, en representación de la Sociedad denominada "AUTOZONE DE MEXICO" S. DE R. L. DE C.V., en carácter de arrendadora, y por el Sr. Héctor Muñoz Garza y su esposa Blanca Lidia Valdés García de Muñoz en carácter de arrendadores; copia del contrato que fue ratificado por el Licenciado Oscar Elizondo Garza, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 25-veinticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, con Residencia en el Municipio de Monterrey Nuevo León; tomándose razón del mismo bajo el Acta número 025/104,408/17, de fecha 02-dos de Agosto del 2017-dos mil diecisiete; respecto del inmueble ubicado en la avenida Luis Donald Colosio S/N, Ciudad Solidaridad, de este Municipio, identificado con el número de expediente catastral (70) 87-042-001 con superficie total de 17,529.07 metros cuadrados, de los cuales se da en arrendamiento 3,313.80 metros cuadrados.
6. Convenio Modificatorio de fecha 27-veintisiete de Julio del 2017-dos mil diecisiete respecto al Contrato de Arrendamiento de fecha 26-veintiseis de Agosto del 2004-dos mil cuatro, celebrado por el C. Marco Arturo Palomera Gutiérrez, en representación de la Sociedad denominada "AUTOZONE DE MEXICO" S. DE R. L. DE C.V., en carácter de arrendatario, y por el Sr. Héctor Muñoz Garza y su esposa Blanca Lidia Valdés García de Muñoz en carácter de arrendadores; copia del contrato que fue ratificado por el Licenciado Oscar Elizondo Garza, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 25-veinticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, con Residencia en el Municipio de Monterrey Nuevo León; tomándose razón del mismo bajo el Acta Fuera de Protocolo Número 025/104,409/17, de fecha 02-dos de Agosto del 2017-dos mil diecisiete; respecto del inmueble ubicado en la avenida Luis Donald Colosio S/N, Ciudad Solidaridad, de este Municipio, identificado con el número de expediente catastral (70) 87-042-001 con superficie total de 17,529.07 metros cuadrados.
7. Presenta Carta Poder ratificada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 25 - veinticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con Residencia en el Municipio de Monterrey Nuevo León, tomándose razón del mismo bajo el Acta número 025/109, 158/17, de fecha 22-veintidos de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete. en la cual el C. Patrick Dayton Browning Webb Springer en representación de la sociedad mercantil denominada "AUTOZONE DE MEXICO", S. DE R. L. DE C.V. hace constar el poder a favor de la C. Maricela Mercado Cantú.

ANTECEDENTES

La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 18 de Diciembre del 2013, autorizo bajo el número oficio **SEDUE 3754/2013** y Número de expediente administrativo **L-00018/2013**, las Licencias Municipales De Uso de Edificación(regularización) y Construcción (regularización) de 05-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, en el predio identificado con el número de expediente catastral **(70) 87-042-001** con una a superficie total de terreno de **17,529.07 m2** y una construcción total de **6,625.49 m2**, mismo que fue aprobado en base al Plan de Desarrollo Urbano, del Municipio de Monterrey 2010-2020, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 13-trece de octubre del 2011, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 140, en fecha 04-cuatro de Noviembre del 2011.

Dentro del mismo oficio número SEDUE 3754/2013, se desprende dentro del apartado de ANTECEDENTES las autorizaciones admitidas respecto al predio en cuestión.

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

[Handwritten signature]



CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII, XXV último y penúltimo párrafos, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción II, 227 Fracción I y último párrafo 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 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, 14 Fracción II, punto 2.6, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción II, 20, 26 fracción III, 33, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos 86,89,90,91,94 Y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de **8,085.26** metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 AUTORIZADOS	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES
PLANTA BAJA	6,069.43	1,459.77	7,529.20
PLANTA ALTA	556.06	0.00	556.06
Total	6,625.49	1,459.77	8,085.26
	LOCAL VENTA DE REFACCIONES AUTOMOTRICES,, TIENDA DE AUTOSERVICIO, ,VENTA DE MUEBLES, BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS,, CARNICERÍA, FARMACIA Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, PREVIAMENTE AUTORIZADOS y Estacionamiento descubierto con capacidad para 144-cajones	Construcción por ampliar (AREA DE ALMACEN PARA LOCAL VENTA DE REFACCIONES), con 42 -cajones	

III.- Tomando en cuenta lo indicado en el Antecedente presentado, se tiene que el predio objeto de la presente solicitud, fueron emitidos lineamientos urbanísticos y compatibilidad de usos de suelo conforme a lo indicado en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, aprobado en la sala de sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 13-trece de octubre del 2011-dos mil once, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 140 en fecha 04-cuatro de Noviembre del 2011-dos mil once 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 encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD**, donde de acuerdo a dicho antecedente el predio fue clasificado en una Zona como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**. Es importante señalar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes de la presente resolución, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupan ya cuenta con autorización PARA VENTA DE REFACCIONES AUTOMOTRICES, TIENDA DE AUTOSERVICIO, VENTA DE MUEBLES, BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS, CARNICERIA, FARMACIA Y LOCALES

S. r



COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: **"ARTICULO QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación"**, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: **"ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento"**, se resolverá el presente trámite, resulta procedente la autorización de la presente solicitud, toda vez que con la misma sigue dando cumplimiento a los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, con una superficie total de terreno de 17,529.07 metros cuadrados, se satisface de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación de Uso de Suelo) de 0.70 (12,270.35 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.43 (7,529.20 metros cuadrados); un **CUS**(Coeficiente de Utilización de Suelo) de 10.00 (175,290.70 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.46 (8,085.26 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.30(5,258.72 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.57(9,999.87 metros cuadrados); **CAV** (coeficiente de área verde) de 0.15 (2,629.36 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.15 (2,741.79 metros cuadrados) así mismo cuenta con un **Área Jardinada** de 4,184.14 metros cuadrados establecida en las citadas autorizaciones.

IV.- De igual manera, en cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto sigue cumpliendo con la demanda requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, sigue respetando los 144-ciento cuarenta y cuatro cajones para los usos autorizados bajo el expediente administrativo L-00018/2013 y analizando el proyecto solicitado para la actividad de Almacén de refacciones automotrices, requiere 01-un cajón por cada 285.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio y conforme al análisis del proyecto presentado este cuenta con un área de servicio de 1459.77 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 05 - cinco cajones; que sumados generan un total de 149 - ciento cuarenta y nueve los requeridos; solucionando el proyecto con 186 - ciento ochenta y seis cajones dentro del predio según plano del proyecto acompañado al presente trámite, mismos que deberá habilitar físicamente.

V. De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 20-veinte de Septiembre de 2017-dos mil diecisiete, se pudo constar al momento de la visita se pudo constar que no se da uso alguno al área donde se pretende la ampliación de construcción (baldío y sin uso), el resto de la propiedad si cuenta con edificación, así como la que se refiere en el plano del proyecto que se anexa (construcción existente), si se habilitan las áreas de estacionamiento (existentes) faltando en el área de ampliación.

VI.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de respuesta de fecha 14-catorce de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Reporte número I17-422, mediante los cuales señala las medidas de prevención y recomendaciones en el diseño y construcción que se deberán implementar en relación al predio que nos ocupa e identificado con el número de expediente catastral (70) 87-042-001, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.

VII.- En fecha 07-siete de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, mediante oficio No: 3980/17-DIEC-SEDUE, dentro del Expediente PDE-000975-17, la Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, emitió Lineamientos Ecológicos para el Permiso de Desmonte, en cuanto a la pérdida de la cubierta vegetal, deberá reponer al municipio de Monterrey, la cantidad de 23- veintitrés árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Los cuales fueron

88 R

debidamente compensados de acuerdo a la Factura con Número de referencia 7117, de fecha 10-diez de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitida por el vivero denominado "Viveros Tamez de Allende".

VIII.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, mediante oficio N° 4254/2017 dentro del Dictamen LTA-000501/2017, de fecha 16-dieciseis de Noviembre 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.

IX.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VII del citado Reglamento, y de acuerdo a las características de la construcción la misma es clasificada como (4 c), que con respecto del predio ubicado en la avenida Luis Donald Colosio N° 400, Ciudad Solidaridad, en el municipio de Monterrey, identificado con el número de expediente catastral (70) 87-042-001, acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por el Ingeniero William Moreno Muñoz, con cédula profesional 9545409, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 16-dieciseis de octubre del 2017 -dos mil diecisiete, anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos, realizado en fecha Agosto del 2017-dos mil diecisiete, por la empresa EEMSSA, firmado por el Ingeniero Luis Armando Jiménez Rodríguez, Gerente General, con cedula profesional 1825655.
- Estudio Hidrológico-Hidráulico, realizado en fecha Agosto del 2017-dos mil diecisiete, realizado por el Ing. Reinol Villarreal Garza, con cédula profesional número 8993957.
- Estudio de Impacto Vial, elaborado por el Ingeniero Eduardo García Castillo, con cedula profesional número 2394768.
- Estudio Geológico realizado en fecha Agosto del 2017-dos mil diecisiete, por GEOAMBIENTAL, GEOLOGOS CONSULTORES, firmado por el Ing. Juan Carlos Martínez Vázquez, con Cédula profesional: 8684158.

X.- Acompaña escrito de fecha Agosto del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual la Arquitecta Maria Teresa Flores De La Rosa con cédula profesional 810350, manifiesta ser Director Responsable de Obra, para la Licencia Municipal de Construcción (ampliación) para almacén para local comercial de venta de refacciones automotrices previamente autorizado, a ubicarse en la Avenida Colosio en Ciudad Solidaridad en el municipio de Monterrey, con el número de expediente catastral (70)87-042-001.

XI.- En base en al artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio, 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:

1. Mediante oficio número DPTDU/V/605/2017 de fecha 25-veinticinco de octubre del 2016-del dos mil dieciséis, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (planos) y Estudio de Impacto Vial firmado por el Ingeniero Eduardo García Castillo.
2. Mediante oficio número DPT/E/352/SEPTIEMBRE/2017 de fecha 25-veinticinco de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, se emitió **Dictamen Técnico Estructural**, el cual fue realizado conforme al plano y Memoria de Calculo realizada por el Ingeniero William Moreno Muñoz, con cedula profesional 9545409, y Mecánica de suelos realizada por "M3 MONTFORT CONSTRUCCIONES" y firmada por el Ingeniero Luis Armando Jiménez Rodríguez con Cédula Profesional N° 1825655, los cuales fueron presentados por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la

construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra y asesores en seguridad estructural.

3. Mediante oficio número DPTDU/H 112/2017 de fecha 19-diecinueve de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Técnico Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico realizado por el Ing. Reinol Villarreal Garza (cedula 8993957), con fecha de agosto del 2017-dos mil diecisiete.
4. Mediante oficio número DPTDU/G112/2017 de fecha 25-veinticinco de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Técnico Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por "M3 MONTFORT CONSTRUCCIONES", y realizado por el Ingeniero Luis Armando Jiménez Rodríguez, con número de Cedula Profesional 1825655 y el Estudio Geológico y elaborado por GEOAMBIENTAL, GEOLOGOS CONSULTORES y realizado por el Ing. Juan Carlos Martínez Vásquez, con Número de Cedula Profesional 8684158.

XII.- En fecha 30-treinta de agosto del 2017-dos mil diecisiete, se emite resolución de alineamiento vial de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual se indica lo siguiente: Para la Avenida A. Luis Donaldo Colosio, se prevé un ancho total de 40.00 metros, 20.00 metros del eje central de la Avenida hacia ambos lados, para la calle Palmín al Norte de la calle F, deberá respetar un ancho total de 18.00 metros, medidos tomando como paramento fijo límites de propiedad de los predios al sureste del tramo en cuestión, para la calle Palmín al Sur de la calle F, deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, medidos tomando como paramento fijo límites de propiedad de los predios al sureste del tramo en cuestión, para la calle Alicoche, deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, medidos tomando como paramento fijo límites de propiedad de los predios al Norte del tramo en cuestión, para la calle Cacomite, deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, medidos tomando como paramento fijo límites de propiedad de los predios al Sur del tramo en cuestión, deberá respetar la continuación de la calle F que pase sobre el predio con un ancho de 15.00 metros de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, en las esquinas formadas por estas vialidades deberá respetar ochavos mínimos con radio de giro de 5.00 metros. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XIII.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 último 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 Póliza número 35-RCG-10004597-1, expedida por la empresa denominada AIG Seguros México S.A. de C.V., con vigencia desde el día 01-uno de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete hasta el 01-uno de Septiembre del año 2018-dos mil dieciocho; en el predio a ubicarse en la avenida Luis Donaldo Colosio N° 400, Ciudad Solidaridad.

Que de acuerdo a 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 MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION(AMPLIACION) PARA ALMECEN EN LOCAL COMERCIAL (VENTA DE**





REFACCIONES AUTOMOTRICES), TIENDA DE AUTOSERVICIO, VENTA DE MUEBLES, BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS, CARNICERIA, FARMACIA Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, para el predio ubicado en la AVENIDA LUIS DONALDO COLOSIO N°400, CIUDAD SOLIDARIDAD, en este municipio, e identificado con el expediente catastral (70)87-042-001, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 17,529.07 metros cuadrados, con una construcción total de 8,085.26 metros cuadrados de los cuales 6,625.49 metros cuadrados son autorizados, y 1,459.77 metros cuadrados son por ampliar.

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:

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción, de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, 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 del Municipio de Monterrey vigente, que señala 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: "...III. Mayor de 1000.00 metros cuadrados de construcción - 3-tres años";* por lo que, al tratarse la presente, de una construcción nueva de 1,459.77 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **3-TRES AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
4. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
 - a) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
 - b) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
 - c) Una copia de los planos aprobados de Uso de suelo, Uso de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
 - d) 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.
 - e) El horario de 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

88.19



- f) Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
- g) **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.**
- h) 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.
- i) **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.**
- j) 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.
- k) 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 para las Construcciones 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.
- l) **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, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.**
- m) 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.
- n) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- o) Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas, etc.
- p) Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que mediante colocación de mamparas de cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
- q) 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.
- r) Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.
- s) No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
- t) Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino de la vía pública.

- u) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
 - v) 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.
 - w) Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.
 - x) Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación, así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrar las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaria así lo dispone solicitara las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.
 - y) 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 según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
5. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente *"El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. ... "* De lo anterior, se deduce, que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).
6. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
- a) 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.
 - b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **LOCAL COMERCIAL (VENTA DE REFACCIONES AUTOMOTRICES); TIENDA DE AUTOSERVICIO, VENTA DE MUEBLES, BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS, CARNICERÍA, FARMACIA Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, PREVIAMENTE AUTORIZADOS.**
 - c) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 144-ciento cuarenta y cuatro cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 186-ciento ochenta y seis cajones.
 - d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **NO DEBERÁ CAMBIAR EL GIRO NI SU ÁREA DE CONSTRUCCIÓN AQUÍ SEÑALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
 - e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
 - f) 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.

- g) Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
 - h) 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.
 - i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 - j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
 - k) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
 - l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 - m) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
 - n) Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
7. Deberá dar cumplimiento a las recomendaciones indicadas por la Dirección de Ingeniería Contra incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C, escrito de fecha 14-catorce de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, según se hace constar en el Reporte número 117-422, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicho Patronato conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
8. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/352/SEPTIEMBRE/2017 de fecha 25-veinticinco de Septiembre 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:
- a) 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.
 - b) 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.
 - c) 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.
 - d) 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.



- e) Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
- f) 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.

9. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 112/17 de fecha 19-diecinove de septiembre del 2017, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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:

- 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 el propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado

S. y P.



para su autorización, tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

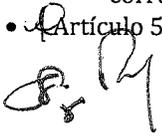
La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo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

El Predio se encuentra con una zona de Riesgo Hidrológico de Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1° Etapa), sin embargo, al norte del predio en estudio se localiza un escurrimiento natural el cual ya cuenta con infraestructura pluvial, por lo que deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico-hidráulico.

10. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G112/2017, de fecha 25-veinticinco de septiembre 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 y estudios presentados por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:

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 vaciado 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.
- Artículo 54.
 - Los muros de contención o retranca 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 le 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, en la inteligencia de 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.
- 11. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/605/2017, de fecha 25-veinticinco de octubre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, y que consiste en lo siguiente:**
- 1) Se adjunta al Proyecto Plano antecedente aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con número de expediente L-098/2013 de fecha 18 de diciembre del 2013. El Proyecto de ampliación respeta las áreas viales autorizadas dentro de la mencionada licencia L-098/2013 (accesos, pasillos de circulación, cajones de estacionamiento), por lo que se procede a revisar únicamente las cuestiones viales relativas a la ampliación.
 - 2) El Proyecto deberá respetar el siguiente alineamiento vial de acuerdo al plan de desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a) Para la Avenida A. Luis Donald Colosio, se prevé un ancho total de 40.00 metros, 20.00 metros del eje central de la Avenida hacia ambos lados.
 - b) Para la calle Palmín al Norte de la calle F, deberá respetar un ancho total de 18.00 metros, medidos tomando como paramento fijo límites de propiedad de los predios al sureste del tramo en cuestión.
 - c) Para la calle Palmín al Sur de la calle F, deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, medidos tomando como paramento fijo límites de propiedad de los predios al sureste del tramo en cuestión.
 - d) Para la calle Alicoche, deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, medidos tomando como paramento fijo límites de propiedad de los predios al Norte del tramo en cuestión.
 - e) Para la calle Cacomite, deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, medidos tomando como paramento fijo límites de propiedad de los predios al Sur del tramo en cuestión.
 - f) Deberá respetar la continuación de la calle F que pase sobre el predio con un ancho de 15.00 metros de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020.
 - g) En las esquinas formadas por estas vialidades deberá respetar ochavos mínimos con radio de giro de 5.00 metros.
Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
 - 3) El predio cuenta con afectación vial por la prolongación de la "calle F", hasta llegar a la avenida Luis Donald Colosio, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del reglamento para las construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la prolongación de la "calle F", debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos para que pueda ser habilitada como vía pública.

- 4) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 5) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro al 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 compacto, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- 6) Se deberá 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 cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey, vigente.
- 7) 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.
- 8) 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 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 9) 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.
- 10) Los accesos vehiculares (entrada y salida) a los estacionamientos deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, dado que se proponen con un solo sentido de circulación, de acuerdo 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 y salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

- 11) 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.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

- 12) Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de acceso al Desarrollo.
- 13) El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al artículo 103, (inciso XVIII) del Reglamento de Tránsito y Vialidad del municipio de Monterrey, queda prohibido Utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin Permiso de la Autoridad correspondiente.

JP: 19

- 14) 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.
 - 15) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
 - 16) 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.
12. En materia Ambiental, deberá cumplir lo indicado en el oficio N° 4254/2017 dentro del dictamen LTA-000501/2017, de fecha 16-dieciseis de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de ampliación. -

1. El horario de las actividades de la ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, 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. 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.
6. 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.
7. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
8. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
9. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
10. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
11. 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>

8/9

con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

12. 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.
13. 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.

Durante la etapa de operación. - Generales

14. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listado en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pintura con plomo o solventes, aceites etc.).
15. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
16. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sean colindantes a predios vecinales.
17. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitios correspondientes a la vía pública y bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
18. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
19. 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

20. 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.
21. 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 de 68 dB(A) de 08:00 a 22:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
22. 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.
23. 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

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

J. R.

27. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
28. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
29. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Contaminación del Agua

30. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
31. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
32. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
33. 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

34. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
35. 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.
36. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
37. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
38. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

39. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-975-17 el cual fue resuelto con la reposición de 23-veintitres árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
40. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 55-cincuenta y cinco árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.00 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 contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 93-noventa tres árboles), por lo cual deberá arborizar en total la cantidad de 148-ciento cuarenta y ocho árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

41. En caso de contar con el permiso del anuncio doble tubular tipo "c" ubicado en el estacionamiento y el anuncio colocado en la fachada del establecimiento, deberá presentar el refrendo 2017, de lo contrario, deberá regularizarlo ante esta dependencia.
42. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

[Handwritten signatures]

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.

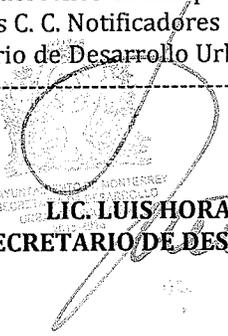
CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior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

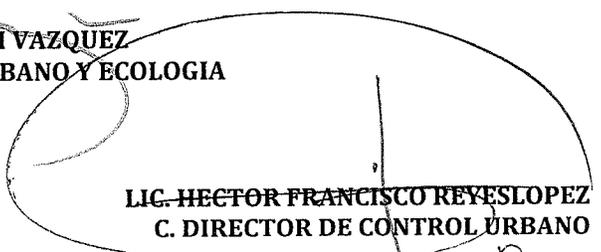
QUINTO: La Licencia de Construcción y Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de 3- tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir 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.

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, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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 resuelven y firman los C. C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y el Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León .-----


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


LIC. HECTOR FRANCISCO REYESLOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS / AEDC / gm