



No. de Oficio: SEDUE 8488/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000452-17

INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA
SOCIEDAD DENOMINADA "CAURA DESARROLLOS S.A. DE C.V.
CON DOMICILIO EN: CALLE CALZADA DEL VALLE N° 350 L-
27, COLONIA DEL VALLE, SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.
Presente.-**

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

---En Monterrey, Nuevo León, a los 17-dieciséis días del mes de Octubre del año 2018-dos mil dieciocho.-----
---**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000452-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 28-veintiocho de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, por el C. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez, Apoderado Legal de la Sociedad denominada "**CAURA DESARROLLOS**" S.A. DE C.V., quien acredita su personalidad mediante Escritura Publica Número 120,559-ciento veinte mil quinientos cincuenta y nueve de fecha 23-veintitres de Abril de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Mendez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del estado de Nuevo León y la existencia legal de la sociedad mediante Escritura Número 11,555-once mil quinientos cincuenta y cinco, de fecha 25-veinticinco de Junio del 2002, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Publico Titular de la Notaria Publica Número 123-ciento veinte tres con ejercicio en el Primer Distrito Registral del estado, en su carácter de Arrendatario del inmueble ubicado en la **AVENIDA ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO N 100, FRACCIONAMIENTO PASEO DEL VERGEL 1° ETAPA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **70) 21-509-001**, acompañando Contrato de Arrendamiento de fecha 01-primer de Abril del 2015-dos mil quince, certificado ante el Licenciado Evaristo Ocañas Mendez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, tomándose razón del mismo bajo el Acta fuera de protocolo número 131,421, de fecha 24-veinticuatro de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete; celebrado por el C. Lic. Gustavo Adolfo Coindreau Mendez Representante Legal de la sociedad denominada "**PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA**", S.A. DE C.V. en su carácter de propietario, quien acredita la propiedad mediante Escritura Pública Número 18,105-dieciocho mil ciento cinco, de fecha 1° - primer día del mes de Marzo del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Enrique J. Kuri Gallardo, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 84-ochenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION Y MODIFICACION AL PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO Y AMPLIACION) PARA (15-QUINCE) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, (9-NUEVE) RESTAURANTES, (3-TRES SERVICIOS FINANCIEROS), (4-CUATRO) CENTROS DE SALUD, Y (6-SEIS) GIMNASIOS EN (44-CUARENTA Y CUATRO) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el inmueble antes citado, con una superficie total de 6,654.14 metros cuadrados y un área previamente autorizada de 2,781.85 metros cuadrados, un area de cambio de proyecto de 852.34 metros cuadrados, un area por ampliar de 3,037.75 metros cuadrados y una barda autorizada de 71.34 metros lineales, resultando una superficie total de construcción de 3,890.09 metros cuadrados. Encontrándose los siguientes:

ANTECEDENTES

ÚNICO.- Se anexa copia simple de Cartulina, Instructivo y Planos en el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey autorizo las Licencias de Uso de Suelo de Construcción y Uso de Edificación para 44-cuarenta y cuatro locales Comerciales y de Servicios Agrupados, de fecha 05-cinco de Mayo de 2017-dos mil diecisiete, para el predio con expediente catastral 70) 21-509-001, ubicado en la avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago S/N, Fraccionamiento Paseo del Vergel 1° Etapa, Monterrey, N.L., con Numero de Oficio SEDUE 4942/2017 y Número de Expediente Administrativo L-000309/2016.



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 7,11, 136 fracción I, 138 fracción c), 148 fracción I, 202 fracciones V y X, 235 fracción II, 236 fracción II, 237 fracción I a XIV, 355, 356, 357, 361, 392, 399 fracciones I, II, VI y X, 402 y lo dispuesto por los artículos Segundo y Tercero Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracciones I a XIV, 281, 282 Fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracciones I a V, 288 Fracciones I a VI, 290, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción II punto 2.3 y III punto 3.4, 3.6, 3.9 y 3.15, Artículo 15 fracción I y II, 16, 19 fracciones II, III y IV, 36, 38 fracción II, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 BIS, 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 y III, 20, 26 fracción III, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37,38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañon del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 27 de Octubre del 2011, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 147, con fecha 18 de Noviembre del 2011, 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 HUAJUCO, DISTRITO URBANO LA ESTANZUELA**, en una Zona Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **3.4.5 RESTAURANTES, 3.6.1 GIMNASIOS, 3.9.1 SERVICIOS FINANCIEROS Y 3.15.1 CENTROS DE SALUD, 2.3.1** son considerados como **PERMITIDOS**, y el uso solicitado para **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** (los puntos **2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia), es considerado como **CONDICIONADO**, cabe señalar que el predio cuenta con el uso de Locales comerciales y de servicios agrupados como se hace mención en el apartado de **Antecedentes**.**

III.- Que de acuerdo a las autorizaciones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología dentro del expediente administrativo L-000309/2016, la cuales fueron descritas en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con las que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización de uso de suelo y uso de edificación para Locales Comerciales y de

Servicios Agrupados, conforme al entonces vigente Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", resultando viable entrar al estudio de la presente solicitud; en cuanto al aula polivalente, es complemento de los niveles educativos que tienen autorizados, que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en dichas autorizaciones, de acuerdo a la superficie del inmueble de 6,654.14 metros cuadrados, siendo los siguientes: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (4,990.60 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.43 (2,839.35 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.00** veces (19,962.42 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.58 veces (3,890.09 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (1,663.54 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.57 (3,814.79 metros cuadrados); y **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (998.12 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.20 (1,268.05 metros cuadrados). En cuanto a la altura el proyecto **Cumple** ya que de acuerdo al reglamento de Zonificación y de Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, la altura máxima permitida es de 3-tres pisos o 12-doce metros y el proyecto presenta una altura de 10.58 metros.

IV.- De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 8-ocho de Enero de 2018-dos mil dieciocho, al momento de la visita se hace constar que en el inmueble no tiene uso ya que está en proceso de construcción, si concuerda con los planos presentados y si cuenta con área para los cajones de estacionamiento.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 3,890.09 metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	Autorizada	Modificación al Proyecto	Por Ampliar	Total	Comentarios
PLANTA BAJA	2,131.73 m2	852.34 m2	1,987.01 m2	2,839.35 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Restaurantes, Locales Comerciales, Centros de Salud, Servicios Financieros, Área de Bodega, Baños, Área de Mesas, Área Jardinada y 105-ciento cinco Cajones de Estacionamiento.
1 NIVEL	650.12 m2	0.00 m2	1,050.74 m2	1,050.74 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Escaleras, Gimnasio, Bodegas y Baños.
Total	2,781.85 m2	852.34 m2	3,037.75 m2	3,890.09 m2	

VI.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme lo establece el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, para los predios ubicados en el Distrito Urbano **LA ESTANZUELA**, de acuerdo a la siguiente tabla:

Giro	1 Cajón p/cada		Estacionamiento		Soluciona con:	Opinión
	Cantidad	Unidad	M2	Requiere		
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	40	M2	604.54	15.11=15	predio 105 cajones	Si Cumple
Restaurantes	20	M2	581.69	29.08=29		
Gimnasios	20	M2	581.85	29.09=29		
Servicios Financieros	20	M2	147.72	7.38=7		
Centro de Salud	1	Consultorio	4 consultorios	4		
Requiere	84 cajones				Total	

VII.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio N° DPCE-SAP-J/R-175/2017, de fecha 07-siete de Julio de 2017-dos mil diecisiete emitió dictamen en el cual otorga MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD GENERALES, MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN para el establecimiento que nos ocupa, para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, que se realice la inspección y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de nuevo Leon, A.C., mediante reporte N° I17-568, de fecha 26-veintiseis de Octubre de 2017-dos mil diecisiete emitió dictamen en el cual otorga MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD GENERALES, MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN para el establecimiento que nos ocupa, para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, que se realice la inspección y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

IX.- La Dirección de Ecología, mediante oficio 4618/2017 dentro del expediente LTA-000542/2017, de fecha 14-catorce de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

X.- Que el interesado dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en relación al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y acorde a lo señalado en el artículo 3 fracción VII de dicho Reglamento, considerando las características de la construcción, la misma es clasificada como (4 c), acompaña lo siguiente: Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por el Ing. Israel Gonzalez García, con cédula profesional 2524025, manifestándose como responsable de dicha memoria mediante escrito, anexo al mismo; así mismo, acompaña el Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha 19 de Mayo del 2016, elaborado por la empresa " QCONTROLLER LABORATORIOS " S. DE R. L. DE C.V., a través del Ingeniero Sten Flores de la Torre, con cédula profesional 5413322.

XI.- Acompaña escrito de fecha 29- veintinueve de Junio del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual el Arquitecto Gerardo Antonio Márquez Aguilar, con cédula profesional 4580131, manifiesta ser Director Responsable de Obra, para la construcción del proyecto a desarrollar, a ubicarse en la Avenida Paseo del Vergel esquina con Antiguo Camino a Villa de Santiago, Colonia Paseo del Vergel en el municipio de Monterrey, con el número de expediente catastral 21-509-001.

XII.- En base en al artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio, la Dirección de Proyectos Tecnicos 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 DPTDU/V/243/2018, de fecha 04 de Mayo del 2018, emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (planos del proyecto) y estudio de Impacto Vial firmado por el Ing. Pablo E. Aneyba López con cedula profesional N° 2014298.
- Mediante oficio número DPT/E/164/MAYO/2018, de fecha 18 de Junio del 2018, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, el cual fue realizado conforme al plano, Memoria de Calculo realizada por el Ing. Israel Gonzalez García con cedula profesional 2524025 como Asesor en Seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizado por " QC CONTROLLER LABORATORIOS " S. DE R.L. DE C.V. , firmado por el Ing. Sten Flores de la Torre, con cedula profesional N° 5413322, el cual fue presentado 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.

- Mediante oficio número DPTDU/H 042/2018 de fecha 20 de Marzo del 2018, emitió **Dictamen Técnico Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico - Hidráulico realizado por GeyCo Geohidrologia, Hidrología, Hidráulica, Calculo Estructural y Apoyo Topografico y firmado por El Ing. Manuel Jezzini Gonzalez (Cédula N° 518012) con fecha realización Febrero del 2018 y anexa la revisión hidráulica de las vialidades colindantes (Av. Paseo del Vergel y Antiguo Camino a Villa de Santiago).
- Mediante oficio número DPTDU/G001/2018 de fecha 10 de Enero del 2018, emitió **Dictamen Técnico Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecanica de Suelos realizado por "QC QUALITY CONTROLLER", firmado por el Ing. Sten Flores de la Torre, con Número de Cédula Profesional: 5413322 (de fecha 19 de mayo del 2016), Estudio de Riesgos e Impacto Geologico elaborado por CRV, CONTRUCCIONES RAMIREZ VARGAS y realizado por el Ing. José Luis Ramirez Jiménez con Cedula Profesional N° 159236(de fecha 08 de Mayo del 2016).

XIII- En fecha 10-diez de Mayo del 2016-dos mil dieciseis, se emite resolución de alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Tecnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: Para la Av. Paseo del Vergel, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, 15.00 metros medidos del eje central de la Avenida, para la vialidad prevista al noreste del predio debera respetar un ancho total de 16.00 metros, en la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 5.00 metros. No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XIV.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 penúltimo párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones del 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 presenta Poliza numero 1539435 de fecha 5 de octubre de 2018.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION Y MODIFICACION AL PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO Y AMPLIACION) PARA (15-QUINCE) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, (9-NUEVE) RESTAURANTES, (3-TRES SERVICIOS FINANCIEROS), (4-CUATRO) CENTROS DE SALUD, Y (6-SEIS) GIMNASIOS EN (44-CUARENTA Y CUATRO) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO S/N ESQUINA CON PASEO DEL VERGEL, FRACC. PASEO DEL VERGEL 1° ETAPA**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **70) 21-509-001**, con una superficie total de 6,654.14 metros cuadrados, y un área previamente autorizada de 2,781.85 metros cuadrados, un area de cambio de proyecto de 852.34 metros cuadrados, un area por ampliar de 3,037.75 metros cuadrados y una barda autorizada de 71.34 metros lineales, resultando una superficie total de construcción de 3,890.09 metros cuadrados.

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

- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 3 al 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.**
- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa y complementaria de esta resolución deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e**

igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.

C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción, 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 3,890.09 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.

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

1. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
2. 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.
3. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas publicas o privadas, escombros, tierra o material producto de las construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
4. Con fundamento en el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del municipio de monterrey, deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.
5. 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 apegue a lo presentado para su autorización.
6. Se le apercibe al propietario, Director Responsable de la Obra, asesores que deberán sujetarse a las disposiciones contenidas en los artículos 8 al 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo Leon, ya que en caso de no hacerlo así se hará acreedor a las sanciones contenidas en el reglamento mencionado con antelación, así como las responsabilidades civiles, penales y administrativas a que haya lugar.
7. El horario de construcción será de lunes a viernes 8:00 a 17:00 horas y sabados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
8. 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.
9. 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.
10. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
11. 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. Se apercibe a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
12. 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.
- Σ 13. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

14. 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.
15. 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 los vecinos.
16. 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.
17. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
18. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública, según lo establece el artículo 66 del reglamento para las construcciones del municipio de monterrey nuevo león.
19. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
20. 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 para 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.
21. 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. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables. según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
22. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla.

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

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

- a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
- b) Deberá mantener habilitadas las áreas libres y áreas jardinadas señaladas en el plano del proyecto que aquí se autoriza.
- c) **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas, los 84-ochenta y cuatro cajones de estacionamiento como mínimo. Con las dimensiones de 2.70 metros x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 metros (para personas con capacidades diferentes).**
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se

autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

- e) Debera contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar y obtener la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamiento permitido antes de cualquier movimiento.
 - f) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
 - g) El acceso vehicular (de entrada y salida) que presenta el proyecto debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y debe permitir la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares.
 - h) Deberá de respetar el uso de edificación para **Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Restaurantes, Centros de Salud, Servicios Financieros y Gimnasios, que sse le autorizan en el** predio en cuestión.
 - i) Debera cumplir con lo señalado en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
 - j) Debera 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.
 - k) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene
 - l) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
 - m) 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.
 - n) Los propietarios y ocupantes de bienes, deberán contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
 - o) Debera contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, azoteas y estacionamientos previendo la instalación de cámaras de video así como de iluminación necesaria en cada caso.
 - p) Debera instalar contenedor con tapa y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de residuos los cuales no deberá permitir escurrimiento.
- G) Deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección de Protección Civil del Estado en el escrito con número de oficio No. DPCE-CAE-J/I-135/2016, de fecha 16 de Junio del 2016-dos mil dieciséis, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante, 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. Por lo cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**
- H) Deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos del patronato de Bomberos de nuevo Leon, A.C., en el Reporte con número I17-568, de fecha 26 de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante, 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. Por lo cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**
- I) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/164/MAYO/2018 de fecha 18-dieciocho de Junio del 2018-dos mil dieciocho, 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 del Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

J) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio N° DPTDU/V/243/2018, de fecha 04-cuatro de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo al plano del proyecto, así como los documentos y demás información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a) Para la Avenida Paseo del Vergel, deberá respetar su límite propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la Avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago, deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, 15.00 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio.
 - c) Para la vialidad prevista al noreste del predio deberá respetar un ancho total de 16.00 metros.
 - d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos mínimos de 5.00 metros de radio.

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

2. El Predio cuenta con afectación vial por una vialidad prevista colindante al noreste del predio, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la mencionada vialidad, 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 incluyendo el estacionamiento propuesto dentro de esa zona, para que pueda ser habilitada como vía pública.

3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
4. De conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos para autos compactos, debiendo medir cuando menos 4.50 metros por 2.50 metros, los cuales deberán estar claramente señalizados para evitar que vehículos de otras características hagan uso de ellos.
5. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, las 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.

6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
7. 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.
8. Se deberá respetar un ancho mínimo de 3.00 metros por carril de circulación en los accesos (entradas y salidas), 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.

9. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90º 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.
10. No deberá contemplar la instalación de dispositivos de control de acceso ya que el proyecto no cuenta con las características necesarias para ello. Lo anterior de conformidad con los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

ARTÍCULO 89. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. **La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.**

11. 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. La operación al interior del desarrollo será responsabilidad del Desarrollador.
12. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Al respecto y conforme a lo indicado en el Oficio DIV/ER036/III/2018, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, de fecha 01 de Marzo del 2018, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos antes de entrar en operaciones:
 - a) Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en el plano de la propuesta vial autorizado.
 - b) Construcción de las adecuaciones viales de acuerdo a lo especificado en el plano de la propuesta vial autorizado.
 - c) Suministro e instalación de semáforos en la intersección de la avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago con avenida Paseo del Vergel de acuerdo a lo especificado en el plano de la propuesta vial autorizado.
13. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.
14. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

K) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G001/2018, de fecha 10- diez de Enero del 2018-dos mil dieciocho, 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:

E
19

Las exploraciones realizadas por Quality Controller y realizado por el Ing. Sten Flores de la Torre con No. de Cédula Profesional: 5413322, para el Estudio de Mecánica de Suelos, consistieron en la ejecución de 6 sondeos exploratorios con una profundidad de 10.00m. en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo así como las propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.

La estratigrafía del subsuelo está compuesta por materiales arcillosos café rojizos con gravas de espesores variables y le subyacen estratos de gravas empacadas en arcilla café rojiza los cuales se encuentran parcialmente cementados en algunas profundidades y cementado al final de los sondeos. No se encontró el nivel freático durante la exploración. Se obtuvieron valores de hasta los más de 60 golpes en la prueba de penetración estándar.

De acuerdo al Estudio se desprende la siguiente opción de cimentación a base de Zapatas aisladas o corridas desplantadas a una profundidad de 2.50m. con una capacidad de carga admisible de 2.0Kg/cm²; Otra opción son pilas coladas en el lugar, desplantadas a una profundidad de 5.00m. con una con una capacidad de carga admisible para el sondeo No.1: 16.1 Ton/Pila hasta 70.9 Ton/Pila y para el sondeo No.2: 17.6 Ton/Pila hasta 75.3 Ton/Pila.

De acuerdo a los Estudio de Riesgo e Impacto Geológico elaborado por CRV, Construcciones Ramirez Vargas y firmado por el Ing. José Luis Ramírez Jiménez con No. de Cédula Profesional: 1598236, el terreno se encuentra en el borde de las Provincias de la Sierra Madre Oriental y las cuencas de Coahuila al Norte y Este, donde se realizó una visita a campo con la finalidad de identificar el tipo de material geológico que aflora en el predio ya sean consolidados (rocas) o sueltos (suelos arcillosos). Los estratos superficiales son de suelos sedimentarios (clásticos) de poco espesor (0.00-2.00m.). A este estrato superficial le subyace un material limo arcilloso cementado (calichoso) con espesor variable de varios metros y en estratos intercalados con boleos de consistencia mediana a dura. A estos les seguirá la roca lutita (o caliza-lutita) a profundidades variables que en el lugar se podrían encontrar de 10-15m. de profundidad.

No se encontraron elementos de riesgo geológicos relacionados con el proyecto ni rastros de efectos desfavorables en el terreno.

DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE A LOS ARTÍCULOS 52, 53, 54, 55, 56, 57 Y 59 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

Dado lo anterior, se otorga la presente Opinión Técnica factible, SIEMPRE Y CUANDO cumpla con lo siguiente:

- Deberá presentar el Estudio de Mecánica de Suelos y el Estudio de Riesgo e Impacto Geológico actualizados, ya que fueron realizados en Mayo de 2016. Se deberán entregar en original con carta responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y copia de cédula profesional.
- Se deberá contar el Procedimiento de Ejecución de los Trabajos de Relleno detallado, dicho procedimiento deberá contar con planos a escala donde se represente y describa el procedimiento de relleno y estabilización que garantice la seguridad, lo anterior con sus respectiva carta responsiva firmada por el Asesor Geotécnico.

L) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 042/2018 de fecha 20-veinte de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, 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 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 Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico Oficial el 22 de marzo del año 2013) sin embargo, al poniente y norte del predio en estudio se localiza un escurrimiento natural el cual ya se encuentra con infraestructura pluvial la cual deberá respetar.

M) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 4618/2017 dentro del dictamen LTA-000542/2017, de fecha 14 de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de ampliación. -

1. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de 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 ampliación 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.
12. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de ampliación 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. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
15. 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

16. No deberán existir espacios abiertos con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
17. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 22:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
18. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
19. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

20. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
21. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
22. 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.
23. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
24. 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

25. El área de cocina deberá incluir campana 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.
26. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

27. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
28. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
29. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
30. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas 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

31. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
32. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
33. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
34. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
35. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
36. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

37. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-730-16 el cual fue resuelto con la reposición de 152-ciento cincuenta y dos árboles encinos de 5.0 cm de diámetro al vivero municipal.
38. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 25-veinticinco 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 53-cinco árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 78-siete árboles de las características arriba mencionada (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

39. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
40. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

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

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

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad percibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones,



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII, 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. Secretario y el C. Director de Control Urbano de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----

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

LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO
SES/EAM/jerc



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
NOMBRE _____
FIRMA _____
NO. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE _____
FIRMA _____



