



No. de Oficio: SEDUE 10728/2019
Expediente Administrativo L-000248-18

ACUERDO

-En Monterrey, Nuevo León, a los 06-seis días del mes de Junio del año 2019-dos mil diecinueve. -----
VISTO. - El expediente administrativo No. **L-000248-18**, formado con motivo de la solicitud presentada con fecha de 17-dieciséis del mes de Julio del año 2018-dos mil dieciocho, por el **C. Carlos Eufrasio Sandoval Delgado** en su carácter de propietario y el **Ing. Antonio Valentín Peña Rivero**, en su carácter de representante legal de la sociedad denominada "**ACCESO AUTOMOTRIZ, S.A. DE C.V.**", arrendataria de los inmuebles ubicados en la **AVENIDA PASEO DE LOS LEONES S/N, FRACCIONAMIENTO CERRADAS DE CUMBRES**, de esta Ciudad, identificados con los número de Expedientes Catastrales **(70) 80-114-003, 80-114-004 y 80-114-006**; quien pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA AGENCIA DE AUTOMÓVILES, TALLER MECÁNICO ELÉCTRICO Y LAVADO DE AUTOS**, en los inmuebles antes citados, los cuales tienen una superficie 1,516.50 metros cuadrados el lote 003, 1,793.04 metros cuadrados el lote 004, 612.518 metros cuadrados el lote 006 y mantener una superficie total de 3,922.058 metros cuadrados, en la cual pretende construir 3,626.15 metros cuadrados; acompañando los solicitantes la siguiente documentación:

1.- Escritura Pública Número 58,912-cincuenta y ocho mil novecientos doce, de fecha 20-veinte de Noviembre del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número (51) cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral; por medio del cual el **C. Carlos Eufrasio Sandoval Delgado**, adquiere los predios identificados como lote 3 y 4 Manzana 114, del Fraccionamiento Cerradas de Cumbres.

2.- Escritura Pública Número 14,381-catorce mil trescientos ochenta y uno, de fecha 03-tres de Septiembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número (60) sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito; por medio del cual el **C. Carlos Eufrasio Sandoval Delgado**, realiza la fusión de los predios identificados con los numero de expediente catastral **(70) 80-114-001 y 80-114-002**.

3.- Escritura Pública Número 15,331-quince mil trescientos treinta y uno, de fecha 17-dieciséis de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número (60) sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito; por medio del cual el **C. Carlos Eufrasio Sandoval Delgado**, realiza la subdivisión del predio identificado con el número de expediente catastral **(70) 80-114-001**, para quedar como lote 1 de **2,782.29** metros cuadrados y lote 2 de **564.57** metros cuadrados; correspondiente al lote 2 el expediente catastral número **(70) 80-114-006**.

4.- Acta Fuera de Protocolo Número 060/83,707/18- cero sesenta diagonal ochenta y tres mil setecientos siete diagonal dieciocho, de fecha 13-trece de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número (60) sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito; por medio del cual ratifica las dimensiones de los lotes subdivididos, lote 1 de **2,782.29** metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral **(70) 80-114-001** y lote 2 de **612.518** metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral **(70) 80-114-006**, e inscrita bajo el número 3452, volumen 119, libro 70, sección Auxiliares, unidad Monterrey, de 08-ocho de Junio del 2018-dos mil dieciocho, ante el licenciado Juan Antonio Carvajal Rodriguez, Primer Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

5.- Acta Fuera de Protocolo Número 081/67,078/18, cero ochenta y uno diagonal sesenta y siete mil setenta y ocho diagonal dieciocho, de fecha 17-dieciséis de Julio del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado José Emilio Guizar Figueroa, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número (81) ochenta y uno, en ejercicio en esta ciudad y en ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; por medio



025462

1
ORIGINAL SEDUE MONTERREY



del cual se celebra el contrato de arrendamiento celebrado entre el **C. Carlos Eufrasio Sandoval Delgado** y la sociedad **Acceso Automotriz, S.A. de C.V.**, de fecha 01-primero de Febrero del 2017-dos mil diecisiete.

6.- Escritura Pública Número 108-ciento ocho, de fecha 16-dieciseis de Diciembre del 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Elizondo Garza, Titular de la Notaría Pública Número (47) cuarenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral; por medio del cual se constituye la sociedad denominada "**Acceso Automotriz, S.A. de C.V.**"

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, 7, 11 Fracción XII, 148 Fracciones I y II, 198, 202 Fracciones V y X, 235 Fracción I, 236 Fracción I, 237 Fracción I al XIV, 355, 356, 357, 358, 362, 392 y Transitorios Segundo, Tercero y Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 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 y 296 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 Fracciones II y III, 13, 14 fracción II punto 2.6, y III punto 3.3, 15 Fracciones I y II, 16, 19 Fracciones II, III y IV, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 72, 102, 103, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 Bis y 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, V, VII, VIII y IX, 14 Fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 Fracciones I, II, y IV, 16 Fracciones I a III, 17, 18 Fracción I, 20, 25, 26 Fracción III 94, 95, 96 y 152, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 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 Municipal 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE**. En una zona clasificada como **(CMI) - CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **3.3.4 Lavado de Autos**, se considera como **PERMITIDO** y para **2.6.1 Agencia de Automóviles, y 3.3.7 Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz**, se consideran como **CONDICIONADOS**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 148 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente: "Artículo 148.- En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES:** Los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje", **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 en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta 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."

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 habitado. 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.”.

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 **(CMI) Corredor de Mediano Impacto**, por lo tanto son aplicables 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. 1302/2019, dentro del expediente LTA-000272/2018, de fecha 09-nueve de Abril del 2019-dos mil diecinueve. **Requerimiento III.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio DPTDU/V/112/2019, de fecha 12-doce de Marzo del 2019-dos mil diecinueve de vista vial. **Requerimiento IV.:** Cumple con este requerimiento ya que anexa Estudio Técnico realizado por La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, de fecha 17-diecisiete de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, No. DPCE-SAP-J/R-144/2018, con el fin de detectar, adecuar y corregir áreas de riesgo en el proyecto de Construcción y mediante el cual señala las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que deberá implementar durante la etapa de construcción de acuerdo a Protección Civil del Estado de Nuevo León.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 3,626.15 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

| | Por Construir | Total | Distribución |
|-------------|-------------------------|-------------------------|---|
| Sótano 1 | 1,562.74 m ² | 1,562.74 m ² | Acceso a estacionamiento, escaleras, área de lavado, bodega 1 y 2 lavado, 37 cajones de estacionamiento cubierto, escaleras y jardín. |
| Planta Baja | 66.13 m ² | 66.13 m ² | Acceso, área de basura, escaleras, 05 cajones descubiertos, recepción activa, balanceadora, alineadora, escaleras, citas clientes, contrositas, agregados, garantías, aceites y residuos, herramientas especiales, área de tableros de distribución, escaleras, jefe refacciones, mostrador refacciones taller, sube a refacciones clientes, jefe de taller, 05 rampas, terreno natural, cisterna, 09 cajones cubiertos y exposición. |
| Nivel 1 | 158.68 m ² | 158.68 m ² | Escaleras, sala de espera servicio, asesores de servicio, gerente servicios, gerente de ventas, gerente general, archivo, caja, baños, refacciones cliente, coffe break, área de exhibición, entrega de auto nuevo, estacionamiento para 14 unidades y jardín. |
| Nivel 2 | 1,838.60 m ² | 1,838.60 m ² | Escaleras, baños, comedor, cocineta, mezanine de refacciones. |
| Total | 3,626.15 m ² | 3,626.15 m ² | Agencia de Automóviles, Taller Mecánico Eléctrico y Lavado de Autos |

IV.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 3,922.058 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (2,941.544 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.57 (2,224.09 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 (13,727.20 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.90 (3,626.15 metros cuadrados); un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (588.31 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.21 (840.60 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (980.515 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.43 (1,697.96 metros cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: Hasta 10-diez Niveles, y el proyecto presenta 04-cuatro niveles, cumpliendo con la norma establecida con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 8.30 metros en su nivel más alto, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo que, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número No. DPTDU 1006/19, dirigido a la Dirección de Control Urbano en fecha 06-seis de Mayo del 2019-dos mil diecinueve, indica que es factible autorizar una altura de 8.30 metros, de acuerdo al plano del proyecto presentado, considerando que no excede la altura máxima permitida en esa zona.

V.- 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 Cumbres Poniente, se requiere:

| ESTACIONAMIENTO (GIRO) | 1 CAJÓN POR CADA | | PROYECTO | | SOLUCIONA CON: 51 cajones | OPINIÓN CUMPLE |
|---------------------------|---------------------|-----|----------|------------|---------------------------------|-------------------|
| | CANTIDAD | UBS | M2 | REQUIERE | | |
| Agencia de Automóviles | 50.00 | M2 | 572.80 | 11 cajones | | |
| Taller Mecánico Eléctrico | 40.00 | M2 | 246.61 | 6 cajones | | |
| Lavado de Autos | 40.00 | M2 | 85.54 | 2 cajones | | |
| REQUIERE UN TOTAL | 19 - CAJONES | | | | | |

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que **solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso dar uso de edificación a las que no se consideraron, modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.**

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 11-once de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, se observó sin uso al momento de la visita se encuentra baldío y sin uso, aun no se inicia con trabajos de construcción alguno, no se detectaron los cajones ya que aún no se inicia con trabajos de construcción.

VII.- El interesado acompaña la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante **No. DPCE-SAP-J/R-144/2018**, de fecha 17-diecisiete de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, emite el análisis de riesgo en materia de protección Civil Estatal otorgando: **MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN**, para la construcción de **Agencia Audi Cumbres**, respecto del predio ubicado en la Avenida Paseo de los Leones S/N, Fraccionamiento Cerradas de Cumbres, en el municipio de Monterrey, emitió las medidas de prevención de riesgos y de seguridad durante la construcción del proyecto, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actuara en consecuencia.

VIII.- El interesado acompaña oficio número **1948/SPMARN-IA/17**, de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de



Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León., mediante el cual analiza y evalúa la Manifestación de Impacto Ambiental, EL PROYECTO consiste en el desarrollo de un edificio de 02-dos niveles, sobre una superficie de 3,874.11-tres mil ochocientos setenta y cuatro punto once, que tendrá una construcción 4,622.62-cuatro mil seiscientos veintidós punto sesenta y dos metros cuadrados, ubicado sobre el cruce de la Avenida Paseo de los Leones S/N, Fraccionamiento Cerradas de Cumbres, Monterrey, Nuevo León, **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.**

IX.- El interesado acompaña oficio número **1850/SPMARN-IA/18**, de fecha 17-diecisiete de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León., mediante el cual analiza y evalúa la Manifestación de Impacto Ambiental, EL PROYECTO consiste en el desarrollo de un edificio de 02-dos niveles, sobre una superficie de 3,874.11-tres mil ochocientos setenta y cuatro punto once, que tendrá una construcción 3,626.15-tres mil seiscientos veintiséis punto quince metros cuadrados, ubicado sobre el cruce de la Avenida Paseo de los Leones S/N, Fraccionamiento Cerradas de Cumbres, Monterrey, Nuevo León, **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.**

X.- Además presenta Lineamientos Ecológicos para el permiso de Desmote, otorgados por La Dirección de Ecología mediante Oficio No. **0711/19-DIEC-SEDUE**, de fecha 01-primer de Marzo del 2019-dos mil diecinueve, dentro del expediente administrativo **PDE-000050-19**, emite lineamientos Ecológicos en relación al Permiso de Desmote para el predio que ocupan identificados con los número de Expedientes Catastrales (70)80-114-003, 004 y 006, considerando un área de cada terreno es de 1,516.50 metros cuadrados, 1793.04 metros cuadrados y 564.57 metros cuadrados; le señalaron la obligación de reponer la cantidad de 142-ciento cuarenta y dos árboles nativos de las siguientes especies: Encino, los cuales deben de ser de 02-dos pulgadas de diámetros de tronco, medido a 1.20-uno veinte centímetros de altura, de 03-tres metros de altura mínimo; tal compensación fue acreditada mediante la Factura número 8000, de fecha 12-doce de Marzo del 2019-dos mil diecinueve, por la cantidad de 142-ciento cuarenta y dos piezas expedida por VIVEROS REGIONALES.

XI.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. **1302/2019**, dentro del expediente **LTA-000272/2018**, de fecha 09-nueve de Abril del 2019-dos mil diecinueve, 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.

XII.- El solicitante acompaña Plano y Oficio No. **DIV/BCJ008/XII/2018**, de fecha 31-treinta y uno de Diciembre del 2018-dos mil dieciocho, por medio del cual la Dirección de Ingeniería Vial, de la Dirección General de Inspección de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, otorgó el Visto Bueno, al proyecto de señalización y adecuaciones viales condicionado a cumplir los requisitos marcados en dicho oficio, para la sociedad Acceso Automotriz S.A. de C.V., ubicado en la Avenida Paseo de los Leones S/N, Fraccionamiento Cerradas de Cumbres, Monterrey, N.L.

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 del 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 Calculo Estructural**, de fecha 25-veinticinco de Octubre del 2018-dos mil dieciocho, firmada por el Ing. Raúl Salinas Jiménez, con número de Cedula Profesional 69635, manifestando su responsabilidad como Asesor de Seguridad Estructural, siempre y cuando se realice el mismo proyecto en la edificación que fue entregado al interesado.

025464

5
ORIGINA SEQUE MONTERREY



- **Estudio de Mecánica de Suelos**, de fecha 10-diez de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, firmada por el Ing. Arturo J. Jiménez Rodríguez, con número de Cedula Profesional 2114449, manifestando ser responsable de la Mecánica de Suelos, que fue realizada para el proyecto ubicado en la Avenida Paseo de los Leones S/N, Fraccionamiento Cerradas de Cumbres, Monterrey, Nuevo León.
- **Estudio de Estabilidad de Taludes**, de fecha 30-treinta de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, firmada por el Dr. Carlos A. Charles Cruz, con número de Cedula Profesional 1701970, manifestando que se deberá seguir con las recomendaciones mostradas en el estudio, que fue realizado para el proyecto ubicado en la Avenida Paseo de los Leones S/N, Fraccionamiento Cerradas de Cumbres, Monterrey, Nuevo León.
- **Estudio de Impacto Vial**, de fecha 19-diecinueve de Abril 2018-dos mil dieciocho, firmada por MC. Ing. José Federico López Vázquez, con cedula profesional número 2958754, confirma que se han ejecutado respetando las especificaciones del proyecto ubicado en la Avenida Paseo de los Leones S/N, Fraccionamiento Cerradas de Cumbres, Monterrey, Nuevo León.
- **Estudio Geológico**, elaborado de fecha 05-cinco de Octubre del 2018-dos mil dieciocho, firmado por los Ing. Juan Enrique Valdés Vigil con número de Cedula Profesional 8460104, responsable del estudio de Geológico, en el que se concluye que no existe riesgo alguno en la zona donde se pretende desplantar el proyecto, en la Avenida Paseo de los Leones S/N, Fraccionamiento Cerradas de Cumbres, Monterrey, Nuevo León.
- **Estudio Hidrológico**, de fecha 28-veintiocho de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, firmada por los Ing. Raul Conde Rivera con número de Cedula Profesional 1117527, responsables del estudio Hidrológico, conceptual donde no existe riesgo alguno por inundación al interior del predio, ubicado en la Avenida Paseo de los Leones S/N, Fraccionamiento Cerradas de Cumbres, Monterrey, Nuevo León.
- **Escritos**, firmados por el Arq. Daniel Tamez Guzmán, con número de Cedula Profesional 947183, en donde se manifiesta como Director Responsable de Obra y Asesor en Diseño Urbano y Arquitectónico, de la construcción ubicada en la Avenida Paseo de los Leones S/N, Fraccionamiento Cerradas de Cumbres, Monterrey, Nuevo León.
- **Escrito**, firmados por el Ing. Raúl Salinas Jiménez, con número de Cedula Profesional 69635, en donde se manifiesta como Asesor en Seguridad Estructural, de la construcción ubicada en la Avenida Paseo de los Leones S/N, Fraccionamiento Cerradas de Cumbres, Monterrey, Nuevo León.

XIV.- De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal 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/055/ENERO/2019**, de fecha 14-catorce de Febrero del 2019-dos mil diecinueve, emitió Opinión Técnico Estructural el cual fue realizado conforme a plano y Memoria de Calculo realizada por el Ing. Raúl Salinas Jiménez, con número de Cedula Profesional 69635 y Mecánica de Suelos realizada por el Ing. Arturo J. Jiménez Rodríguez, con número de Cedula Profesional 2114449, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto.
- Mediante oficio número **DPTDU/V/112/2019**, de fecha 12-doce de Marzo del 2019-dos mil diecinueve, 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 **DPTDU/G144/2018**, de fecha 16-dieciseis de Octubre del 2018-dos mil dieciocho, se emitió Opinión Técnico Geológico el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos, el Estudio de Mecánica de Suelos, el Estudio Geológico y el Estudio de Estabilidad de Taludes, los cuales fueron presentados por el solicitante, considerándolo factible, siempre y cuando cumpla con lo indicado en el dictamen.
- Mediante oficio número **DPTDU/H 158/2018**, de fecha 02-dos de Octubre del 2018-dos mil dieciocho, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología para el Estudio Hidrológico, firmado por el Ing. Raúl Conde Rivera con número de Cedula Profesional 1117527, factible a garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.







XV.- En fecha 03-tres de Abril del 2017-dos mil diecisiete, 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 la Avenida Paseo de los Leones S/N, Fraccionamiento Cerradas de Cumbres, Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)80-114-003, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación para la Avenida Paseo de los Leones, y la calle Cerrada Herreros deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XVI.- En fecha 03-tres de Abril del 2017-dos mil diecisiete, 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 la Avenida Paseo de los Leones S/N, Fraccionamiento Cerradas de Cumbres, Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)80-114-004, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación para la Avenida Paseo de los Leones, y la calle Cerrada Herreros deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XVII.- En fecha 20-veinte de Junio del 2018-dos mil dieciocho, 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 la Avenida Paseo de los Leones S/N, Fraccionamiento Cerradas de Cumbres, Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70)80-114-006, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación para la Avenida Paseo de los Leones, y la calle Cerrada Herreros deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XVIII.- Para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, 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 acompaña Póliza número 110289859, de fecha 20-veinte de Mayo del 2019-dos mil diecinueve, en la cual se establece como fecha de vigencia desde el 03-tres de Junio del 2019-dos mil diecinueve hasta el 26-veintiseis de Mayo del 2020-dos mil veinte, amparando la construcción a realizar en la Avenida Paseo de los Leones S/N, Fraccionamiento Cerradas de Cumbres, Monterrey, Nuevo León.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA AGENCIA DE AUTOMÓVILES, TALLER MECÁNICO ELÉCTRICO Y LAVADO DE AUTOS**, en los inmuebles ubicados en la **AVENIDA PASEO DE LOS LEONES S/N, FRACCIONAMIENTO CERRADAS DE CUMBRES**, de esta Ciudad, identificados con los número de Expedientes Catastrales **(70) 80-114-003, 80-114-004 y 80-114-006**, en los inmuebles antes citados, los cuales tienen una superficie 1,516.50 metros cuadrados el lote 003, 1,793.04 metros cuadrados el lote 004, 612.518 metros cuadrados el lote 006 y mantener una superficie total de 3,922.058 metros cuadrados, en la cual pretende construir 3,626.15 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 este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 4 y 4 de 4), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.**
- 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. Así mismo una copia**

Handwritten signature and initials.

025465

ORIGINAL SEDE MONTERREY



de los planos aprobados deberá permanecer en la obra y estará a disposición de la autoridad competente de conformidad con lo señalado por el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

C. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción III.- Mayor de 1,000 metros cuadrados de construcción - 3 años; Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 3,626.15 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-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. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de **8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.**
3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 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 IV 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.
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67,

- 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
 13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
 14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
 16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
 17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
 18. 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 en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
 19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
 20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
 21. 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.
 22. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
 23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
 24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
 25. 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.
 26. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

E. Deberá 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. 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 **Agencia de Automóviles, Taller Mecánico Eléctrico y Lavado de Autos** 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 **19-diecinueve cajones de Estacionamiento**, que requiere el proyecto, más sin embargo se soluciona con **51-cincuenta y un cajones de Estacionamiento**.
6. 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.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. **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.**
9. 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.
10. **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.**
11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

G. Deberá cumplir con lo mencionado en Oficio No. DPCE-SAP-J/R-144/2018, de fecha 17-diecisiete de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, para la Construcción de la "Agencia Audi Cumbres" emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Paseo de los Leones S/N, Fraccionamiento Cerradas de Cumbres, Monterrey e identificados con los número de Expedientes Catastrales (70)80-114-003, 004 y 006; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, 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.

H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/055/ENERO/2019, de fecha 14-catorce de Febrero del 2019-dos mil diecinueve, 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 del 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.



En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPTDU/V/112/2019, de fecha 12-doce de Marzo del 2019-dos mil diecinueve, 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, y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la Av. Paseo de Los Leones deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- 2) 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.
- 3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- 4) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
- 5) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

- 6) 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.
- 7) Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de la rampa, como en los diferentes niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey
- 8) Dado que las rampas vehiculares propuestas son de doble sentido, se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación tanto con letrero como con pintura en la superficie de rodamiento.
- 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) El proyecto presentado a revisión presenta un área de taller de mantenimiento, el cual deberá cumplir con lo siguiente:
 - a) El área de taller 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.
 - b) De conformidad con el Artículo 105 Fracción VII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, Queda prohibido dar mantenimiento o servicio mecánico a vehículos en la vía pública.
 - c) No deberán tener vehículos estacionados fuera del predio en espera de ser atendidos.
 - d) La recolección de cualquier tipo de desechos, (autopartes, aceites usados y refacciones usadas, etc.) deberá realizarse al interior del predio.
- 11) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- 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/BCJ008/XII/2018, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial de la Secretaría de la SSPVM, de fecha 31 de Diciembre del 2018, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos antes de entrar en operaciones:
 1. Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en el plano de la propuesta vial autorizado.
 2. Construcción de las adecuaciones viales de acuerdo a los planos autorizados.
 3. El Solicitante se compromete a que las maniobras de carga y descarga de vehículos de exhibición a venta se realizarán en otra concesionaria de su grupo y no se usará en absoluto la vialidad de Paseo de Los Leones para este fin.
- 13) 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.

J. En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 1302/2019, dentro del expediente LTA-000272/2018, de fecha 09-nueve de Abril del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de construcción. -

1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación

Handwritten mark: a stylized signature or initials.

Handwritten marks: a small 'e' and a vertical line.

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 establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento. Lo anterior mediante el uso de agua no potable y un sistema de aspersión eficiente, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular y la reducción del consumo del agua, respectivamente.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. Antes de iniciar y durante las actividades 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.
14. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
15. 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

16. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Agencia Audi Cumbres**" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 1948/SPMARN-IA/17 y 1850/SPMARN-IA/18).
17. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Agencia Audi Cumbres**".
18. 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 pueda tener los escurrimientos sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.
19. En caso de pretender utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado 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 de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
20. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

21. 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

22. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
23. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, 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) de 68 dB(A), siendo de 09:00 a 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
24. 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.
25. 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

26. Deberá de llevar a cabo un programa de saneamiento de suelo, debido a las actividades de taller mecánico que se realizan en el lugar.
27. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
28. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
29. 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.
30. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
31. 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

32. Es prohibido la aplicación de pintura dentro del predio.
33. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

34. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
35. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
36. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
37. 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

38. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT (botes con residuos de lubricantes, aceites usados, estopas impregnadas, etc.).
39. 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.
40. Queda prohibido la acumulación a cielo abierto de llantas o neumáticos (nuevos o usados), sin previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, ya sea para acumulación temporal, disposición final o almacenamiento.
41. Deberá almacenar en contenedores con tapa los aceites usados o nuevos, los cuales deberán ser delimitados por un dique de contención o canaletas que conduzcan a una fosa de contención, deberán ser almacenados temporalmente en recipientes cerrados y en un lugar fresco y seco para que se evite contaminación y riesgos ambientales en tanto se dispongan en confinamientos autorizados o se les de un uso apropiado para que sean dispuestos por una empresa

autorizada por la SEMARNAT.

42. 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.
43. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
44. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

45. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-050-19 el cual fue resuelto con la reposición de 142-ciento cuarenta y dos encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.
46. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 08-ocho 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 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 26-veintiseis árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repusieron los 26 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (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

47. 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.
48. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

K. En materia de Geología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPTDU/G144/2018, de fecha 16-dieciseis de Octubre del 2018-dos mil dieciocho, 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 A LOS ARTICULOS 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 87 y 116 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DE LA LEY ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

L. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 158/2018, de fecha 02-dos de Octubre 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:

AF. e
025469

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 de Encharcamiento, (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, deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico-hidráulico presentado.

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.

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 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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,



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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 los C.C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----



**LIC. ROQUE YÁÑEZ RAMOS
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

**LIC. ARTURO TREVIÑO MARTÍNEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

AGG / BAM / seff



