



No. de Oficio: SEDUE 16249/2021  
**Expediente Administrativo L-000275-19**

**INSTRUCTIVO**

**A LOS CC. OSCAR GONZALEZ ALANIS Y ADRIAN RANDAL ANDREWS AZUARA CON DOMICILIO EN MODESTO ARREOLA, No. 1415 PONIENTE, ZONA CENTRO, EN MONTERREY, NUEVO LEON.**  
Presente. -

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

- En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de mayo del año 2021-dos mil veintiuno.-----  
-----**VISTO.**- El expediente administrativo.No. **L-000275-19**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 15-quince de agosto del año 2019-dos mil diecinueve, por la **C. RINA ARELY RAMOS VAZQUEZ, representante legal de OSCAR GONZALEZ ALANIS Y ADRIAN RANDAL ANDREWS AZUARA** propietarios del inmueble ubicado en la avenida **CAMINO REAL (ANTES ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO), NO. 1060**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 51-006-163**, quien acredita la propiedad mediante documentos anexados al presente expediente, solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS DE USO SUELO, DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION DE CONSTRUCCION Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA TALLER ELECTRICO Y MECANICO AUTOMOTRIZ**, respecto del inmueble con una superficie de **4,826.32** metros cuadrados; con una construcción existente de **2,197.03** metros cuadrados, de los cuales, **44.68** metros cuadrados fueron previamente autorizados, **297.45** metros cuadrados son por demoler y **1,854.90** metros cuadrados son por regularizar.

**ANTECEDENTE**

El solicitante anexa copia simple de plano por medio del cual la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, en fecha 10-diez de agosto de 1990-mil novecientos noventa, con número de registro 1991-90 aprobó la construcción de Casa Habitación en el predio ubicado en Antigua Camino a Villa de Santiago No. 1060, e identificado con el número de expediente catastral, con una construcción autorizada de **54.00** metros cuadrados.

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, 148 fracción I, 202 fracciones V y X, 235 fracción II, 237 fracciones I a XIV, 310, 311, 313, 314, 315, 316, 318, 323, 325, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 362, 392 y 402 y lo dispuesto por los Transitorios Quinto y Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículo 328 y demás relativos de la Ley Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso f), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.3, 15 fracción II, 16, 19, 37, 38, 46, 47, 49, 52, 53, 64, 125, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 160 BIS, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5 fracciones I a XVI, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18 fracciones IV y IX, 30, 42, 91, 94, 106, 125 Y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, vigente al resolver el presente.

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
13285

COLEGIO DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS DE MONTERREY



II.- En base al Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO LA ESTANZUELA**, en una zona indicada como **SCU- SUBCENTRO URBANO** en el cual el uso solicitado para **3.3.7 TALLERES ELÉCTRICOS Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ** es considerado como **CONDICIONADO**.

Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 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, 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 en 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 en la ley, y además disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las Obras de Construcción generen en su hora máxima demanda de más de **1,500-mil quinientos viajes**, según los criterios del Instituto of Transportation Engineers (I.T.E), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad,

**IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o 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 (ZI), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normativa correspondiente".

III.- Por lo anterior, y considerando que el predio se encuentra como **CONDICIONADO**, le son aplicables los requerimientos del mencionado artículo 19 fracciones II, III y IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo, los cuales cumple de la siguiente manera:

**Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió los lineamientos técnicos ambientales indicados en el oficio No. 0190/2020 dentro del expediente **LTA-000411/2019**, de fecha 20-veinte de enero del 2020-dos mil veinte, mediante el cual señala **lineamientos en materia ambiental**, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución y a los cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

**Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Opinión Técnico Vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, deberá cumplir con las recomendaciones indicadas en el **oficio No. DPTDU/V/446/2019**, de fecha 07-siete de octubre del 2019-dos mil diecinueve, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución, y a las cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

**Requerimiento IV.-** La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió escrito de fecha 13 trece de agosto del 2019-dos mil diecinueve, dentro del Oficio número DPCE-SAP-J/R-323/2019, Folio No. 2445, en el cual otorgó las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad como Acción preventiva para la Gestión de Riesgos para el uso de Taller Eléctrico y Automotriz en el predio ubicado en Camino Real No. 1060, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e



identificado con el número de expediente catastral 51-006-163, el cual está sujeto a inspección verificación y aprobación del cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación, conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

IV.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 12-doce de septiembre del 2019-dos mil diecinueve, al momento de la visita se pudo constar que el uso de suelo actual es de taller mecánico y eléctrico. Si cuenta con el espacio para los cajones de estacionamiento. No cuenta con área verde habilitada.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,899.58 metros cuadrados, distribuidos conforme al plano presentado por el solicitante.

VI.- Conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el predio en cuestión cumple con los lineamientos urbanísticos de la siguiente manera:

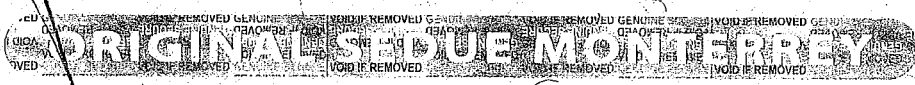
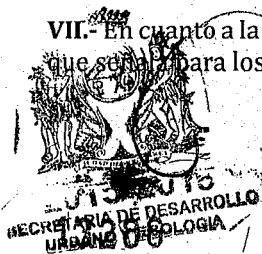
Superficie a Dictaminar: Lineamientos.	4826.32 metros cuadrados				OPINION
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	3378.42 m <sup>2</sup>	0.39	1899.58 m <sup>2</sup>	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	16892.12 m <sup>2</sup>	0.39	1899.58 m <sup>2</sup>	SI cumple
AREA LIBRE	0.30	1447.90 m <sup>2</sup>	0.61	-2926.74 m <sup>2</sup>	SI cumple
CAV ( coeficiente de área verde)	0.20	965.26 m <sup>2</sup>	*	* m <sup>2</sup>	*SI cumple
No. de Niveles Maximo	8/pisos		1 nivel		**SI cumple
Altura Maxima por Nivel	4.00 metros		11.25		***SI cumple

\* Al tratarse de una regularización es aplicable lo señalado en el Artículo 166 del Reglamento de Zonificación y uso de suelo del municipio de monterrey, que indica lo siguiente: "Se podrán regularizar aquellas construcciones o edificaciones que acrediten contar con más de 5 años de antigüedad de la construcción cuando menos, y que el uso solicitado sea permisible conforme al Plan. En caso de no poder cumplir con el coeficiente de área verde (CAV) este podrá ser compensado con arbolado según previo dictamen que al efecto emita la Secretaria, considerando el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. Para acreditar la antigüedad de la construcción se deberá presentar antecedente catastral, debidamente registrado"; Ahora bien, en respuesta a lo anterior La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, una vez que el interesado acredita la antigüedad citada (copia simple de Ficha catastral de fecha 24-veinticuatro de julio de 1998- mil novecientos noventa y ocho) mediante el oficio número 1533/2020 que forma parte del expediente LTA-000411/2019 de fecha 26-veintiseis de junio del 2020-dos mil veinte, hace mención que se deberá **compensar al vivero la cantidad de 08-ocho arboles de la especie encino, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido 1.20m de altura**, por lo cual el interesado para dar cumplimiento anexa factura número 1082 de fecha 28-veintiocho de julio del 2020-dos mil veinte expedida por Viveros Regionales.

\*\*De acuerdo al Artículo 38 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "La altura máxima de las edificaciones en la delegación Huajuco, será la siguiente: III. Para los predios que se ubican en los Subcentros Urbanos, será de 8-ocho pisos o 32- treinta y dos metros."

\*\*\*Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 1223/2020, de fecha 12-doce de octubre del 2020-dos mil veinte indica que es factible la altura prevista de 11.25 metros lineales de nivel de piso terminado al nivel superior de losa.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al Plan antes citado, que se muestra para los predios ubicados en el Distrito Urbano La Estanzuela, de la siguiente manera:



ESTACIONAMIENTO (giro)	Normatividad	REQUIERE	EL PROYECTO PRESENTA:	OPINION
TALLER ELÉCTRICO Y MECÁNICO AUTOMOTRIZ	1 cajón cada 80.00 m2	1413/80.00= 17	21 cajones	Si cumple
OFICINAS	1 cajón cada 60.00 m2	67.48/60= 1		
TOTAL		18 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.**

**VIII.-** Obren anexados en autos los siguientes documentos y dictámenes externos:

- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió escrito de fecha 13 trece de agosto del 2019-dos mil diecinueve, dentro del Oficio número DPCE-SAP-J/R-323/2019, Folio No. 2445, en el cual otorgó las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad como Acción preventiva para la Gestión de Riesgos para el uso de Taller Eléctrico y Automotriz en el predio ubicado en Camino Real No. 1060, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 51-006-163, el cual está sujeto a inspección verificación y aprobación del cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación, conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- La subsecretaría de Protección al Medio ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo sustentable de Nuevo León emitió oficio número 2454/SPMARN-IA/19, de fecha 12-doce de septiembre del 2019-dos mil diecinueve, mediante el cual se analizó y evaluó el Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto-ubicado en Calle Camino Real No. 1060, e identificado con el número de expediente catastral 51-006-163, y en el cual se autoriza a Regularización del Proyecto de manera condicionada a cumplir con los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación, conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- La Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Dirección de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, de la Secretaría de Desarrollo sustentable de Nuevo León, mediante oficio No. 372/SDU/2019 de fecha 21-veintiuno de octubre del 2019-dos mil diecinueve, mediante el cual una vez analizado el expediente 23/SDU-CTGH/19, relativo al predio identificado con el número de expediente catastral 51-006-163, se señala entre otras cosas, que "1. Se deberá solicitar la delimitación emitida por CONAGUA de la zona federal del escurrimiento. 2. Se deberá dejar libre el área delimitada por CONAGUA, por lo que se deberán demoler las obras con las que aparentemente, basado en fotografías aéreas, se canalizó por medo de un ducto cerrado el escurrimiento. 3. Se deberá hacer la observación puntual al promoverte que esta prohibido bloquear rellenar encauzar o utilizar como vialidad el cauce de ríos y arroyos, así como sus cañadas, de conformidad con el artículo 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León..."
- La Dirección Técnica del El Organismo de Cuenca de Rio Bravo, de la Comisión Nacional del Agua, emitió oficio No. BOO.811.-0510(2020) en fecha 24 de agosto de 2020-dos mil veinte y plano No. DZF-NVL-1429-20, por medio de los cuales se indica la Delimitación de la Zona Federal por las márgenes del arroyo afluente al rio "la Silla", en la colindancia con el predio ubicado en la calle Camino Real No. 1060 (antes antiguo camino a Villa de Santiago) en la ex comunidad La Estanzuela, en el Municipio de Monterrey, **Por lo anterior se comunica que se deberá colocar mojoneras en los vértices que identifiquen el límite de la zona federal con la propiedad y haciendo del conocimiento que la propiedad federal es pública, de libre acceso y no deberá contemplarse como parte integral de los proyectos de construcción y/o vialidad de la propiedad.**





- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de N. L., A.C. emitió Dictamen Técnico de fecha 22-veintidos de-septiembre del 2020-dos mil veinte con folio No. IR20-287, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para el uso de Taller Eléctrico y Mecánico Automotriz ubicados en la Avenida Camino Real No. 1060, Ex comunidad La Estanzuela la en el Municipio de Monterrey N. L., e identificados con el expediente catastral 52-007-034, en el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a inspección -verificación por parte de dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara en consecuencia.
- Solicitante anexa Carta Responsiva de fecha 10-diez de septiembre del 2020-dos mil veinte, firmada por el Ingeniero Arturo Becerra Valadez, con cédula profesional número 671713 en la cual se manifiesta como Director Responsable de la Demolición a realizarse en el predio identificado con el número de expediente catastral 51-006-163!
- Solicitante anexa Programa de Demolición parcial, firmada por el Ingeniero Arturo Becerra Valadez, con cédula profesional número 671713 a realizarse en el predio identificado con el número de expediente catastral 51-006-163.

IX.- De igual forma se encuentran anexados los documentos y dictámenes internos que enseguida se describen:

Por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría:

- Alineamiento Vial en fecha 02-dos de mayo del 2019-dos mil diecinueve, respecto al predio ubicado en la Avenida Camino Real No. 1060, Monterrey e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 51-006-163, en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, debiendo respetar lo siguiente: Para la avenida Camino Real (antes 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. Para la calle Entrega Inmediata deberá respetar un ancho total de 15.00 metros, 7.50 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio. En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.
- Mediante oficio número DPTDU/V/446/2019 de fecha 07-siete de octubre del 2019-dos mil diecinueve, se emitió Opinión Técnico Vial, el cual fue realizado conforme al estudio de Impacto Vial y Movilidad de fecha mayo del 2019-dos mil diecinueve, firmado por el Ingeniero M.C. Jesus Guadalupe Vazquez Sanchez con cédula profesional número 2710160, referente al predio que nos ocupa.
- Mediante oficio número DPTDU/G090/2019 de fecha 21-veintiuno de agosto del 2019-dos mil diecinueve, emitió Opinión Técnica Geológica, mismo que fue realizado conforme al estudio de Riesgos e Impacto Geológico de fecha junio del 2019-dos mil diecinueve, realizado por Laboratorio de concretos y suelos y firmado por el Ingeniero Emilio Gonzalez Duque con número de cédula profesional 3838631, condicionándolo a cumplir con lo indicado en la citada opinión.
- Mediante oficio No. DPTDU/H 028/2020 de fecha 29-veintinueve de enero del 2020-dos mil veinte, emitió Opinión técnica en materia de drenaje pluvial, conforme al estudio Hidrológico- hidráulico, de fecha julio del 2019-dos mil diecinueve, realizado por el Ingeniero Juan de Dios Rodríguez Rodríguez, con número de Cédula profesional No. 6412819, condicionándolo a cumplir con lo indicado en el citado dictamen.

Por parte de la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría:

- Emite oficio No. 0190/2020 dentro del expediente administrativo LTA-000411/2019 de fecha 20-veinte de enero del 2020-dos mil veinte, en el cual se indican 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, donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será para Taller eléctrico y Mecánico Automotriz.

Que en virtud de lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, se considera FACTIBLE los usos de suelo solicitados; por lo que se emite el presente Dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:



## ACUERDA

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN LAS LICENCIAS DE USO SUELO, DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION DE CONSTRUCCION Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) PARA TALLER ELÉCTRICO Y MECANICO AUTOMOTRIZ**, en el inmueble ubicado en la avenida **CAMINO REAL (ANTES ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO)**, No. 1060, en esta Ciudad, identificado con el expediente catastral número **(70) 51-006-163** con superficie de 4,826.32 metros cuadrados; con una construcción existente de 2,197.03 metros cuadrados, de los cuales, 44.68 metros cuadrados fueron previamente autorizados, 297.45 metros cuadrados son por demoler y 1,854.90 metros cuadrados son por regularizar.

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

- A) Deberá ejecutar la Demolición parcial considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, Arturo Becerra Valadez, con cédula profesional número 671713 y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además deberá de considerar lo siguiente:
  - 1. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
  - 2. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapiales, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- B) 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 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- C) 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.
- D) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo de la Reforma por Modificación, Adición o Derogación del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias de demolición en general incluida la demolición de bardas, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de Demolición Parcial que se autorizan.
- E) En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:
  - a) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines o interiores con espacios abiertos, ni en la vía pública.
- F) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio número 0190/2020 y expediente administrativo LTA-000411/2019, de fecha 20-veinte de enero del 2020-dos mil veinte, realizado por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:

Durante la etapa de demolición parcial. -

Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019 (NAE).

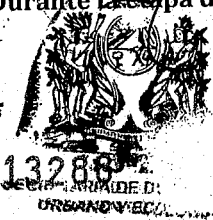
- 1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019.





2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición y construcción.
3. El horario de las actividades de demolición será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de la demolición 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.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición, 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.
6. 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.
7. 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, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
8. El almacenamiento de material a granel en la obra de demolición deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos.
9. 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 igual o superior a 30 km/h. Lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular evitando la formación de charcos.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
11. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
12. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
13. 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.
14. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
15. 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.
16. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición 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.
17. 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 y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

Durante la etapa de operación. -



13288  
SECRETARÍA DE  
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



### Generales

18. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturaleza (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 de la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019 (NAE).
19. Cuenta con el resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental de parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 2454/SPMARN-IA/19).
20. Es prohibido la actividad de pintura en el establecimiento.
21. 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.
22. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
23. 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

24. No deberán existir espacios abiertos principalmente en casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
25. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia con 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), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
26. 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.
27. 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

28. Deberá de llevar a cabo un programa de saneamiento de suelo, debido a las actividades de taller mecánico que se realizan en el lugar.
29. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
30. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
31. 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.
32. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
33. 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

34. Tanto el uso y almacenamiento de material que genere olores, ya sean irritantes, desagradables o dañinos a la salud humana; estos se deberán controlar de tal forma que no se perciban en las colindancias, principalmente a predios vecinales y/o contar con un sistema de control de olores en el lugar donde se originan.
35. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### Contaminación del Agua

36. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
37. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.







38. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
39. 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

40. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
41. Cuenta con permiso como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT con Núm. 19-IV-33-08.
42. 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.
43. 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, así como la incineración de las mismas.
44. 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.
45. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
46. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
47. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

48. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-645-19 el cual fue resuelto con la reposición de 32-treinta y dos encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.
49. 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 1fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 11-once árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repusieron los 11 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

50. 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.
51. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**G) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPTDU/V/446/2019 de fecha 07-siete de octubre del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- a) Para la avenida Camino Real (antes 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.



- b) Para la calle Entrega Inmediata deberá respetar un ancho total de 15.00 metros, 7.50 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
- c) En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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

- 2. El Predio cuenta con afectación vial por las dos avenidas colindantes, las cuales están previstas dentro del Plano de la Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020. 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, pudiendo ser utilizada dicha superficie como área ajardinada y/o estacionamiento, en cuyo caso se estará a las disposiciones legales aplicables".

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

- 3. El proyecto 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 acuerdo al 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, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
- 5. Se deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- 6. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- 7. El acceso vehicular al taller y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos ya sea móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 8. La entrada y salida al estacionamiento deberán tener un ancho mínimo de 3.00 metros por carril de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

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

- 9. Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán 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. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 11. 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.
- 12. 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.
- 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.





**H. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 028/2020 de fecha 29-veintinueve de enero del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico realizado por el Dr. Juan de Dios Rodríguez Rodríguez (Cédula 6412819) con fecha de Julio de 2019, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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

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

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

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

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

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

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

Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al 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.



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, el cual fue inscrito en el Periódico Oficial el 22 de marzo del año 2013, el Predio se encuentra en una zona de Riesgo Hidrometeorológico Muy Alto.

Por lo anterior, me permito emitir la revisión hidrológica correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **Factible**, por parte de esta área. Se deberá atender las observaciones marcadas por la Secretaría de Desarrollo del Estado de Nuevo León, mediante el Oficio No. 372/SDU/2019, del día 21 de octubre de 2019:  
Se deberá solicitar la delimitación emitida por CONAGUA de la zona federal del escurrimiento.

**I. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G 090/2019 de fecha 21-veintiuno de agosto del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

Estudio realizado por los Ing. Emilio González Duque y Osvaldo Muñoz Morales con No. de Cédula Profesional: 38388631 y 583737 respectivamente, en donde se encontró lo siguiente:

- La litología presente en el área de estudio consiste en arcillas y fragmentos de gravas y boléos, despistados por las corrientes de agua. Se pudo observar un escurrimiento de 8.00 a 10.00m. de ancho aproximadamente. El escurrimiento no contaba con flujo durante el recorrido, por lo que debe tratarse de tipo intermitente, es decir, que en temporada de lluvia es recargado. Dicho escurrimiento mantiene una descarga aguas abajo con el río la silla el cual se encuentra a 400.00m. de distancia en dirección Noroeste y de forma canalizada.
- Se considera que el riesgo geológico es de bajo grado debido al material del cual está compuesto y por la topografía plana que presenta el terreno.

Estudio de Mecánica de Suelos:

Estudio realizado por el Ing. Gerardo Augusto Montemayor Ahuja con No. de Cédula Profesional: 3670522, en donde se encontró lo siguiente:

- Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 2 sondeos hasta una profundidad de 4.00 m., se determinaron las propiedades del suelo y características físicas del mismo. Se recomienda utilizar zapatas cuadradas y/o continuas desplantadas a una profundidad mínima de 1.20 hasta 2.00m; se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 18 hasta 26 ton/m<sup>2</sup>.

Conclusiones

1. Geología:

- De acuerdo al Atlas de Riesgo Para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico. Deberá proveer una adecuada supervisión de obra aunado a adecuados procedimientos constructivos con la finalidad de garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno urbano inmediato.
- De acuerdo a los planos y a los estudios presentados, se observó que cumplen con los requerimientos necesarios para su revisión, por lo que se deberán seguir todas las recomendaciones emitidas en los estudios con el objetivo de garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno urbano inmediato.
- 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 licencia de construcción sólo permite el desarrollo en el Predio donde el Solicitante acredite como Propietario con base en el Artículo 316 Fracción I, Capítulo Cuarto de las Factibilidades y Licencias de Uso de Suelo, Construcción y Edificación, Sección Segunda del Proyecto Ejecutivo arquitectónico o Licencia de Construcción de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**J. Deberá respetar y dar cumplimiento a lo indicado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León en fecha 13 trece de agosto del 2019-dos mil diecinueve, dentro del Oficio número DPCE-SAP-J/R-**



323/2019, Folio No. 2445, en el cual otorgó las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad como Acción preventiva para la Gestión de Riesgos para el uso de Taller Eléctrico y Automotriz en el predio ubicado en Camino Real No. 1060, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 51-006-163, el cual está sujeto a inspección verificación y aprobación del cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación, conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**TERCERO:** Se hace saber al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y 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. Lo anterior con fundamento en el artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

En la inteligencia que, el interesado deberá después de la demolición parcial, ajustar físicamente las áreas como refiere en el plano del proyecto presentado, es decir, deberá cumplir con el área libre y habilitar los cajones de estacionamiento que se requiere conforme a la norma aplicable; de no hacerlo así, esta autorización no surtirá efecto y se actuará en consecuencia con la clausura de la construcción y del uso otorgado, como medida de seguridad en los términos del artículo 328 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

**QUINTO:** La Licencia de Uso de Edificación perderán su vigencia si no se ejerce el derecho por ella conferido; lo anterior de acuerdo con el artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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, 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, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo 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:** La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.



**NOVENO:** 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 firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*



**ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ**  
**C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

*[Handwritten mark]*

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Regina Loena Gomez siendo las 12:43 horas del día 21 del mes de Junio del 2021. AGG

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Alexis A. Meléndez R  
FIRMA [Signature]  
NO. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Regina L. Gomez  
FIRMA [Signature]