



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

INSTRUCTIVO

C. APODERADOS O REPRESENTANTES LEGALES DE LAS SOCIEDADES DENOMINADAS **"INMOBILIARIA ESTRUCTURAL", S.A. DE C.V. Y "CAURA DESARROLLOS", S.A. DE C.V.**
CON DOMICILIO EN: AVENIDA LAZARO CARDENAS No. 2938; COLONIA MIRADOR RESIDENCIAL; MONTERREY, N. L.
P R E S E N T E.-

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

- - En Monterrey, Nuevo León, a los 17-dieciséis días del mes Agosto del año 2015-dos mil quince.-----

VISTO.- El expediente administrativo No. **L-122/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 26-veintiseis de Marzo del 2015-dos mil quince, por el C. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"Caura Desarrollos", S.A. de C.V.**, y por el C. Ciro Murguía Salazar, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"Inmobiliaria Estructural", S.A. de C.V.**, la primer sociedad como arrendataria de la superficie total de 6,255.08 metros cuadrados (3,498.43 metros cuadrados del lote 091 y 2,756.65 metros cuadrados 093) y la segunda sociedad como subarrendataria de una superficie 4,002.82 metros cuadrados (2,012.50 metros cuadrados del lote 091 y 1,990.32 metros cuadrados del lote 093), respecto de los predios ubicados en la **CARRETERA NACIONAL S/N** esquina con calle SIN NOMBRE, en esta Ciudad; mediante la cual pretenden obtener la autorización de la **LICENCIA DE USO DE SUELO** para **LOCAL DE VENTA DE ACCESORIOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 51-002-091; la **LICENCIA DE USO DE SUELO** para **VENTA DE MOTOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 51-002-093, así como de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** (obra nueva) y **DE USO DE EDIFICACIÓN** para los citados usos, en los predios que nos ocupan, donde el predio identificado con el número de expediente catastral **51-002-091**, tiene una superficie de **3,498.43 metros cuadrados** y una construcción total de **1,025.50 metros cuadrados** por construir, y el predio identificado con el número de expediente catastral **51-002-093**, tiene una superficie de **2,756.65 metros cuadrados** y una construcción total de **774.50 metros cuadrados** por construir; para lo cual acompañan la siguiente documentación:

Escritura número 11,555-once mil quinientos cincuenta y cinco, de fecha 25-veinticinco de Junio del año 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, mediante la cual hace constar La Constitución de la sociedad denominada "Caura Desarrollos", S.A. de C.V.

Escritura número 16,254-dieciséis mil doscientos cincuenta y cuatro, de fecha 24-veinticuatro de Noviembre del año 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Arnulfo Gerardo Flores Villarreal, Notario Público número 44-cuarenta y cuatro, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, con residencia en Monterrey, Nuevo León; mediante la cual se constituye la sociedad denominada "Inmobiliaria Estructural", S.A. de C.V., y dentro de la cual se nombra como apoderado al señor Ciro Murguía Salazar y otro, otorgándole diversas facultades, entre ellas Poderes Generales para Actos de Administración y de Dominio.

Escritura número 70,115-setenta mil ciento quince, de fecha 19-diecinueve de Mayo del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

uno, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León Primer Distrito Registral en el Estado, la cual contiene un Contrato de Compra Venta, mediante la cual el Señor Dimitri Nicolás Hadjopulos Coindreau y la Licenciada Janine Hadjopulos Coindreau, adquieren diversos lotes, entre ellos, los lotes identificados con los números de expedientes catastrales 51-002-091 y 51-002-093, con superficies de 3,498.43 metros cuadrados y 2,756.65 metros cuadrados respectivamente.

Escritura número 489-cuatrocientos ochenta y nueve, de fecha 23-veintitres de Julio del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Iván Salazar Tamez, Titular de la Notaría Pública número 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral y con residencia en el Municipio de Santiago, Nuevo León; la cual contiene el otorgamiento de diversos poderes, a favor del Licenciado Gustavo Adolfo Coindreau Méndez y otros, entre ellos un Poder General Delegable para Actos de Administración.

Contrato de Arrendamiento de fecha 1-uno de Diciembre del 2014-dos mil catorce, celebrado entre el Señor Dimitri Nicolás Hadjopulos Coindreau y la Licenciada Janine Hadjopulos Coindreau, como arrendadores, y el Licenciado Gustavo Adolfo Coindreau Méndez, en representación de la sociedad denominada "Caura Desarrollos", S.A. de C.V., como arrendataria, en relación a los lotes que nos ocupan (identificados con los números de expedientes catastrales 51-002-091 y 51-002-093, con superficies de 3,498.43 metros cuadrados y 2,756.65 metros cuadrados, respectivamente); el cual fue ratificado en su contenido ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; tomándose razón de dicha ratificación mediante Acta Fuera de Protocolo bajo el número 108,380, de fecha 22-veintidos de Diciembre del 2014-dos mil catorce.

Contrato de Subarrendamiento de fecha 22-veintidos de Diciembre del 2014-dos mil catorce, celebrado entre el Licenciado Gustavo Adolfo Coindreau Méndez, en representación de la sociedad denominada "Caura Desarrollos", S.A. de C.V., como subarrendadora y el Licenciado Ciro Murguía Salazar, en representación de la sociedad denominada "Inmobiliaria Estructural", S.A. de C.V., como subarrendataria, en relación una fracción de los lotes que nos ocupan, siendo objeto de dicho subarrendamiento un total de 4,002.82 metros cuadrados (de acuerdo al anexo 2 de dicho contrato); mismo que fue ratificado en su contenido ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; tomándose razón de dicha ratificación mediante Acta Fuera de Protocolo bajo el número 108,379, de fecha 22-veintidos de Diciembre del 2014-dos mil catorce.

ANTECEDENTES

Mediante instructivo de fecha 11-once de Marzo del año 2004-dos mil cuatro, emitido dentro del expediente administrativo número 052/04, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Aprobó la Subdivisión en trece porciones de un predio con superficie total de 45,595.92 metros cuadrados, identificado con el número de expedienta catastral 51-002-019; para quedar de la siguiente manera: Lote 1 con superficie de 2,098.68 metros cuadrados, Lote 2 con superficie de 1,347.63 metros cuadrados, Lote 3 con superficie de 2,876.06 metros cuadrados, Lote 4 con superficie de 3,647.57 metros cuadrados, Lote 5 con superficie de 2,764.52 metros cuadrados, Lote 6 con superficie de 4,645.58 metros cuadrados, Lote 7 con superficie de 1,431.43 metros cuadrados, Lote 8 con superficie de 1,712.46 metros cuadrados, Lote 9 con superficie de 1,357.92 metros cuadrados, Lote 10 con superficie de 3,669.38 metros cuadrados, **Lote 11 con superficie de 3,498.43 metros cuadrados**, Lote 12 con superficie de 2,889.73 metros cuadrados, **Lote 13 con superficie de 2,756.65 metros cuadrados**; área vial cedida al municipio de 3,793.70 metros cuadrados, y cumpliendo con la cesión de are municipal se ceden al municipio tres áreas distribuidas de la siguiente manera: lote A con superficie de 2,944.33 metros cuadrados, lote B con superficie de 2,769.72 metros cuadrados y lote C con



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

superficie de 1,392.13 metros cuadrados; subdivisión que fue inscrita bajo el número 1419, Volumen 91, Libro 15, Sección Auxiliar, en fecha 22-veintidos de Abril del 2004-dos mil cuatro.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 fracciones I y II, 191 fracciones V, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 1 inciso b), punto 2 inciso b), 11, 12 fracciones II y III, 13, 14 fracción II puntos 2.2, 2.6 y fracción III puntos 3.1 y 3.9, Artículo 15 fracción I, 16, 37, 38, 46, 47, 49, 52, 53, 73, 100, 102, 103, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 26 fracción III, 30, 37, 40, 41, 42, 47, 49, 52, 53, 63, 64, 70, 94, 95 y 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), y fracción V inciso C) del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los predios (lotes 091 y 093) en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO LA BOLA**, donde el predio identificado con el número de expediente catastral 51-002-091, se encuentra una Zona Clasificada de acuerdo al **Plano de Zonificación Secundaria del Huajuco** (considerando lo establecido en el segundo párrafo de las notas, del apartado de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el Plan antes citado), como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, en la cual los usos solicitados para **2.2.1 VENTA DE ACCESORIOS** y de **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se consideran como **CONDICIONADO** y **PERMITIDO** respectivamente, y el predio identificado con el número de expediente catastral 51-002-093, se encuentra una Zona Clasificada de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria, como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en la cual los usos solicitados para **2.6.2 LOCAL DE VENTA DE MOTOCICLETAS** y **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar que de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León señala: "**ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje., y II. Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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...”

III.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el 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 patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”.

IV.- Que atendiendo a que para el uso de suelo solicitado de 2.2.1 Venta de Accesorios para el predio identificado con el número de expediente catastral 51-002-091, se encuentra una Zona Clasificada de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria como HM-Habitacional Multifamiliar, le son aplicables los Requerimientos I, II, III y IV, que señala el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento I.** De acuerdo a las distancias mencionadas en dicho requerimiento, y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría, se constató que por la calle Sin Nombre, el 100-cien por ciento de los lotes (8 lotes), dentro de las distancias aludidas, tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado; por lo cual se da por satisfecha dicha predominancia. **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio LTA.-121/2015 de fecha 6-seis de Mayo del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DT/V/317/2015 de fecha 28-veinocho de Mayo del 2015-dos mil quince, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió Documento de fecha 22-veintidos de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido dentro del Reporte número I15-



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

224, mediante el cual señala las medidas y recomendaciones de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el inmueble en cuestión en relación al proyecto de construcción presentado.

V.- Que de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo de las notas, del apartado de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el cual señala lo siguiente: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco", por lo cual es importante señalar que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, de la siguiente manera:

El predio identificado con el número de expediente catastral **51-002-091**, se encuentra una Zona Clasificada de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria del Huajuco del citado Plan, como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, al cual le corresponden los siguientes lineamientos urbanísticos, los cuales se cumple en el proyecto presentado, de acuerdo a la superficie del predio de 3,498.43 metros cuadrados, de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.50** (1,749.215 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.29 (1,025.50 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **1.70** (5,947.33 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.29 veces (1,025.50 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.20** (699.69 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.20 (702.68 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.50** (1,749.215 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.71 (2,472.93 metros cuadrados).

El predio identificado con el número de expediente catastral **51-002-093**, se encuentra una Zona Clasificada de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria del Huajuco del citado Plan, como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, al cual le corresponden los siguientes lineamientos urbanísticos, los cuales se cumple en el proyecto presentado, de acuerdo a la superficie del predio de 2,756.65 metros cuadrados, de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** (2,205.32 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.28 (774.50 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.5** (9,648.28 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.28 veces (774.50 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10** (275.67 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.23 (625.44 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.20** (551.33 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.72 (1,982.15 metros cuadrados).

Así mismo, de conformidad con lo establecido por el artículo 38 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, cumple con la altura máxima de las edificaciones, en la Delegación Huajuco, donde para los predios que se ubiquen en la zona de Habitacional Multifamiliar y Corredor de Alto Impacto, dicha altura máxima es de 3-tres pisos o 12-doce metros, y el proyecto cuenta con una altura de 6.01 metros; y en relación a la altura máxima permitida para cada nivel, que es de 4.00 metros, el proyecto presenta una altura de 5.60 metros, por lo cual la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio DT 270/2015, de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2015-dos mil quince, mediante el cual determina que para el proyecto es factible autorizarse la altura prevista de 5.60 metros del nivel de piso terminado al nivel superior de losa, esto de acuerdo al artículo 39 del citado Reglamento.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, para los predios ubicados en el Distrito Urbano La Bola; para el uso de Venta de Motocicletas, requiere de 1-un cajón por cada 60 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de unidad básica de servicio de 254.92 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 4-cuatro cajones; para el uso de oficinas administrativas, requiere de 1-un cajón por cada 35 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de

Palacio Municipal de Monterrey

Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

unidad básica de servicio de 231.37 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 7-siete cajones; para el uso de Local de Accesorios, requiere de 1-un cajón por cada 30 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de unidad básica de servicio de 377.13 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 13-trece cajones, resultando con ello la exigencia total de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento; solucionando con 47-cuarenta y siete cajones según se advierte en el proyecto presentado.

VII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 16-dieciseis de Abril del 2015-dos mil quince, al predio que nos ocupa, se hizo constar que el predio esta baldío.

VIII.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,800.00 metros cuadrados, conforme al siguiente desglose de áreas:

	Por Construir	Total	Comentarios
P. B.	1,800.00 m2	1,800.00 m2	Venta de Motos: Exhibición, Área de Café, Área de empleados, caja, refacciones, gerencia, administración y archivo, comedor, lockerss, servicios sanitarios. Oficinas administrativas: área de Oficinas, lockers, gerencia, comedor, servicios sanitarios. Local de Accesorios: área de venta, archivo, administración, caja, servicios sanitarios.
Total	1,800.00 m2	1,800.00 m2	

IX.- Que de acuerdo a la aprobación emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 11-Once de Marzo del año 2004-dos mil cuatro, dentro del expediente administrativo número 052/04, mediante la cual se Aprobó la Subdivisión en 13-trece porciones de un predio con superficie total de 45,595.92 metros cuadrados, identificado con el número de expedienta catastral 51-002-019, la cual se refiere en el apartado de antecedentes de la presente resolución, en dicha aprobación dio cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 168 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, correspondiente al 17% del área vendible del predio, cediendo un total de 7,106.18 metro cuadrados, distribuida de la siguiente manera: lote A con superficie de 2,944.33 metros cuadrados, lote B con 2,769.72 metros cuadrados y lote C con superficie de 1,392.13 metros cuadrados.

X.- Que en fecha 6-seis de Mayo del año 2015-dos mil quince, el C. Ciro Murguía Salazar, (apoderado de la sociedad denominada "Inmobiliaria Estructural", S.A. de C.V.), solicitó ante la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), los lineamientos ambientales para unos terrenos con nula vegetación, ubicados en la Carretera Nacional, identificados con los números de expediente catastrales 51-002-091 y 51-002-093, en relación al proyecto de Venta de Motos y Alquiler de Autos.

En contestación al referido escrito, la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), emitió oficio número 139.003.03.0425/15 de fecha 11-Once de Mayo del 2015-dos mil quince, dentro del expediente número 16.139.24S.711.5.149/2015, referente a la solicitud de lineamientos ambientales que presentara el C. Ciro Murguía Salazar, (apoderado de la sociedad denominada "Inmobiliaria Estructural", S.A. de C.V.), para un predio con una superficie de 3,498.43



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

metros cuadrados + 2,756.65 metros cuadrados, ubicado en la Carretera Nacional s/n, identificados con los números de expediente catastrales 51-002-091 y 51-002-093, en el que se pretende la edificación y construcción para alquiler de autos, venta de motos y oficinas administrativas, cuyo titular es la sociedad mercantil "Inmobiliaria Estructural", S.A. de C.V.; oficio mediante el cual le informa lo siguiente: **"...En caso de que el proyecto se encuentre en alguno de los supuestos del artículo 7 de la LGDFS, artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5° inciso O) Fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental; y con fundamento en los artículos 16, 18, 19, 26 y 32 bis y las fracciones I, III, XXXIX de la ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 32 fracción VI, 40 fracción IX inciso c. del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 117, 118, 142 y 143 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 120 y 121 de su Reglamento (publicado en el DOF el 21 de febrero del 2005), los promoventes requiere presentar ante el Espacio Ciudadano (ECC) de esta Delegación Federal de manera previa, una Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular (Guía Sector Cambio de Uso de Suelo o Proyectos Agropecuarios) y un Estudio Técnico Justificativo (ETJ) para remover la vegetación nativa existente..."**

"....En caso de no estar en los supuestos del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5° inciso O) Fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la promovente no requiere presentar un Estudio Técnico Justificativo (ETJ) ni la Manifestación de Impacto Ambiental..."

Atento a lo anterior, el interesado en contestación al oficio número 139.003.03.0425/15 de fecha 11-once de Mayo del 2015-dos mil quince, mediante escrito de fecha 18-dieciocho de Mayo del 2015-dos mil quince, recibido en la misma fecha, por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal en el Estado de Nuevo León), expresa lo siguiente: **"En referencia al oficio número 139.003.03.0425/15 hago constar que no entro en ninguno de los supuestos mencionados de la ley general de Desarrollo Forestal Sustentable, ni de la ley General del Equilibrio y la protección al ambiente o cualquier otro ordenamiento legal que aplique al sector ambiental; dado que dicho terreno no participa en ninguna de las siguientes clasificaciones: terreno forestal, preferentemente forestal, selva, vegetación forestal, bosque u vegetación forestal de zonas áridas.", por lo que las acciones a emprender por la promovente, se encuentran bajo su estricta responsabilidad, y en caso de que existan por cumplir lineamientos y/u obligaciones impuestas en materia ambiental, es la citada dependencia la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal.**

XI.- El interesado acompaña oficio 4823/15-DIEC-SEDUE de fecha 21-veintiuno de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por esta Secretaría dentro del expediente administrativo PDE-000422-15, en relación a Permiso de Desmonte solicitado por el interesado para los predios que nos ocupan, ubicados en la Carretera Nacional s/n, mediante el cual le señalan los lineamientos ecológicos para realizar la actividad de desmonte, entre ellos que, deberá respetar el arbolado existente de doce fresnos, cuatro eucaliptos, una casuarina, dos perales, seis pinos alepos, siete sombrillas japonesas y dos leucaenas, además de reponer al municipio de Monterrey, por la pérdida de cubierta vegetal y biomasa de un fresno y un nogal, la cantidad de 121-ciento veintidós árboles nativos de la siguiente especie: Encino, debiendo ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Estos serán entregados al vivero municipal; motivo por el cual el interesado para dar cumplimiento acompaña factura con número de folio 1076 de fecha 27-veintisiete de Mayo del año 2015-dos mil quince, expedida por

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

la persona moral denominada "Viveros Saldívar, S. de R.L. de C.V., que avala la compra de 121-ciento veintiu árboles de especie encino siempre verdes de 2", factura que fue recibida por la Dirección de Ecología de esta Secretaría en fecha 29-veintinueve de Mayo del 2015-dos mil quince, los cuáles serán entregados por el citado vivero, de acuerdo al compromiso que expresa la citada empresa en escrito de fecha 27-veintisiete de Mayo del presente año.

XII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio número LTA.-121/2015 de fecha 6-seis de Mayo del 2015-dos mil quince, señala 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 y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

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

- a. Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero Emilio González Saucedo, con número de cédula profesional 2346362.
- b. Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por la empresa denominada CIMA-"Laboratorios de Control de Calidad, S.A. de C.V., a través del Ingeniero Juan José Mata Solís, con cedula profesional número 736740.
- c. Estudio de Riesgos e Impacto Geológico, realizado por Laboratorio de Concretos y Suelos, a través del Ingeniero Emilio González Duque, con cedula profesional número 3838631.
- d. Estudio Hidrológico, realizado por Laboratorio de Concretos y Suelos, a través del Ingeniero Emilio González Duque, con cedula profesional número 3838631.
- e. Estudio de Impacto Vial realizado por URESLAINER & ASOCIADOS, a través del Ingeniero Humberto Nicolás Garza Soto, con cedula profesional número 6407692.

XIV.- Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N. L., la Dirección Técnica 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 DT/E/283/MAYO/2015 de fecha 21-veintiuno de Mayo del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero Emilio González Saucedo, con número de cédula profesional 2346362 y conforme al Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por la empresa denominada CIMA-"Laboratorios de Control de Calidad, S.A. de C.V., a través del Ingeniero Juan José Mata Solís, con cedula profesional número 736740; dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/V/317/2015 de fecha 28-veinocho de Mayo del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información, plano del proyecto y Estudio de Impacto Vial realizado por URESLAINER & ASOCIADOS, a través del Ingeniero Humberto Nicolás Garza Soto, con cedula profesional número 6407692, presentados por los solicitantes, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las obligaciones y recomendaciones señaladas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Mediante oficio No. DT/G111/2015 de fecha 28-veintiocho de Abril del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano emitió Dictamen técnico en materia de Geología, el cual fue realizado conforme a la información, Plano y Estudio de Mecánica de Suelos realizado por la empresa denominada CIMA- "Laboratorios de Control de Calidad, S.A. de C.V., a través del Ingeniero Juan José Mata Solís, con cedula profesional número 736740, presentados por los interesados, condicionándolo a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los Estudios presentados, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio No. DT/H 116/2014 de fecha 21-veintiuno de Abril del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen técnico otorgando el visto bueno, en materia de drenaje pluvial, mismo que fue elaborado conforme a la información y plano del proyecto presentados por los solicitantes; condicionado a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XV.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial, una de fecha 11-once de Octubre del 2013-dos mil trece, emitido por la entonces Dirección de Proyectos y Planeación Urbana (ahora Dirección Técnica de Desarrollo Urbano) adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la Carretera Nacional sin número e identificado con el número de expediente catastral 51-002-093, mediante el cual se señala que Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar lo siguiente: a) Para la Carretera Nacional deberá respetar un ancho total de 64.00 metros, 32.00 metros del eje central de la Carretera, hacia el predio; b) Deberá respetar la sección vial de la vialidad interior de 12.00 metros de ancho; c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros. Así mismo anexa Resolución de Alineamiento Vial de fecha 19-diecinueve de Marzo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 51-002-091 mediante el cual se señala que No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, sin embargo es menester señalar que deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XVI.- El interesado anexa Documento de fecha 22-veintidos de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido dentro del Reporte número I15-224, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al proyecto de construcción presentado, localizado en la Carretera Nacional sin número, en relación a los predios identificados con los números de expedientes catastrales 51-002-091 y 51-002-093; documento mediante el cual le señalan al interesado, las medidas y recomendaciones de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en los inmueble en cuestión, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XVII.- El interesado acompaña escrito de fecha 16-dieciseis de Abril del 2015-dos mil quince, dirigido a esta Secretaría, mediante el cual manifiesta que se compromete a adquirir un Seguro de Responsabilidad Civil contra terceros, al momento de obtener las licencia solicitada (de construcción), para el proyecto de Obra Nueva para Alquiler de Autos, Venta de Motos y Oficinas Administrativas, en relación a los predios ubicados en la Carretera Nacional sin número, identificados con los números de expedientes catastrales 51-002-091 y 51-002-093. Lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey".

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

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 **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE SUELO** para **LOCAL DE VENTA DE ACCESORIOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 51-002-091; la **LICENCIA DE USO DE SUELO** para **VENTA DE MOTOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 51-002-093, así como la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** (obra nueva) y **DE USO DE EDIFICACIÓN** para dichos usos en los predios que nos ocupan, ubicados en la **CARRETERA NACIONAL S/N** esquina con calle **SIN NOMBRE**, en esta Ciudad, donde el predio identificado con el número de expediente catastral **51-002-091** tiene una superficie de **3,498.43 metros cuadrados** con una construcción total de **1,025.50 metros cuadrados**, y el predio identificado con el número de expediente catastral **51-002-093** tiene una superficie de **2,756.65 metros cuadrados**, con una construcción total de **774.50 metros cuadrados**.

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

A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Plano, los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.

B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.

C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.

D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años"; y por lo que al tratarse la presente de una construcción nueva de 1,800.00 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.

E. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 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 III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.**
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.

2012-2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

2

7

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

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. 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.
19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. Pevio 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.
25. 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.

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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/283/MAYO/2015 de fecha 21-veintiuno de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse 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, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

H. 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 de VENTA DE MOTOS, ALQUILER DE AUTOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS, en los predios 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).
5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que se indican en el proyecto presentado para el giro solicitado (requiere como mínimo 24-veinticuatro cajones).**
6. **Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto (requiere como mínimo 699.69 metros cuadrados**

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

metros cuadrados en el lote 91 y 275.67 metros cuadrados en el lote 93).

7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las 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 Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/317/2015 de fecha 28-veinocho de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, plano del proyecto y Estudio de Impacto Vial elaborado por URESLAINER & ASOCIADOS, a través del Ingeniero Humberto Nicolás Garza Soto, con cedula profesional número 6407692, siendo lo siguiente:

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a) Para la Carretera Nacional deberá respetar un ancho total de 64.00 metros, 32.00 metros del eje central de la Carretera, hacia el predio.
 - b) Deberá respetar la sección vial de la vialidad interior de 12.00 metros de ancho.
 - c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros.

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

- 2) El Predio cuenta con afectación vial por la Carretera Nacional, la cual está prevista dentro del 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 u obstrucción.

El Proyecto quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación y habilitación de la Vialidad lateral de la Carretera Nacional, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal, Estatal o Federal 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 Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020.
- 4) El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se indica que las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Se podrá aceptar hasta un 25% de cajones para vehículos compactos. Así mismo, 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, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
- 5) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento deberá contar con un ancho mínimo de 6.00 metros, ya que se propone la entrada y salida vehicular por el mismo punto. Lo anterior de

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

3

X



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

- 6) El acceso vial al predio deberá ser exclusivamente por la vialidad interior. Queda prohibido el acceso directo al predio desde la Carretera Nacional, ya que no se cuentan con la autorización de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes para tal efecto.
- 7) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento deberá estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes a los accesos que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 8) Los pasillos de circulación vehicular deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros, ya que presenta cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo. Lo anterior de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 9) 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.
- 10) 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. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
- 11) 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 de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA.-121/2015 de fecha 6-seis de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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 la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la 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.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
7. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

8. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
9. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
10. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
11. Deberá de colocar mamparas o tapiales 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.
12. 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

13. Es prohibido la actividad de mantenimiento mecánico y aplicación de pintura a vehículos o motocicletas.
14. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
15. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

16. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
17. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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 09:00 a 19:00 horas.
18. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
19. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

20. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
21. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
22. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
23. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
24. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
25. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

26. No se deberán percibir olores a predios colindantes.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

31. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
32. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
33. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
34. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
35. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

36. Cuenta con permiso de desmonte bajo el número de expediente PDE-422-14 el cual está pendiente el cálculo de arbolado y su trámite ante la SEMARNAT.
37. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 33-treinta y tres árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 25-veinticinco árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 58-cincuenta y ocho árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

38. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

K. En cuanto a Geología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G111/2015 de fecha 28-veintiocho de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, el cual fue realizado conforme al Plano y Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por la empresa denominada CIMA-"Laboratorios de Control de Calidad, S.A. de C.V., a través del Ingeniero Juan José Mata Solís, con cedula profesional número 736740, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario y director responsable de obra, en lo que se refiere a lo siguiente:

Con base en el estudio presentado, se derivan las siguientes obligaciones:

- o De acuerdo al plano arquitectónico el proyecto consiste en una edificación de un nivel para Alquiler de Autos, Venta de Motos y Oficinas Administrativas, con un área de construcción de 1800.00 m².

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- Con base en 2 sondeos de exploración a una profundidad máxima de 1.20 m con respecto al nivel natural del terreno, se determinó la estratigrafía de la siguiente manera:
 - Sondeo No. 1, Superficialmente y hasta una profundidad de 0.90 m se encontró una almendrilla. Bajo este material y hasta la profundidad máxima explorada con un espesor de 0.30 m se encontró una lutita.
 - Sondeo No. 2, Superficialmente y hasta una profundidad de 0.80 m se encontró una almendrilla. Bajo este material y hasta la profundidad máxima explorada con un espesor de 0.20 m se encontró una lutita.
 - No se detectó el nivel freático hasta la profundidad máxima explorada.
- La propuesta de cimentación, considerando un factor de seguridad de 3 y diseñada con una capacidad de carga admisible de 4.55 a 5.25 kg/cm², consiste en cimentación a base de Zapatas Aisladas, las cuales deberán ser desplantadas en roca sana.
- Para el relleno de las excavaciones realizadas se podrá utilizar un material de banco, compactado con bailarina o pisón de mano en capas no mayores de 0.20 m de espesor a un 95% mínimo de su Peso Volumétrico Seco Máximo.
- No se contemplan la construcción de sótanos, ni cortes significativos en el terreno que representen algún factor de riesgo que amerite alguna medida de mitigación.
De acuerdo a los planos y el Estudio presentado, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:
 - El Predio deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y Geológico-Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
 - Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
 - Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
 - Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
 - Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
 - Se deberán seguir todas las recomendaciones dadas por el estudio presentado.
 - Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.

L. En cuanto a Hidrología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H124/2014 de fecha 22-veintidós de Mayo del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado conforme a la información y plano del proyecto, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario y director responsable de obra, en lo que se refiere a lo siguiente:



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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

1.- El proyecto contempla azoteas combinadas; por un lado, para las azoteas planas se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante bajantes a base de tubería de PVC de 4", y colocando una pendiente de 2% para garantizar que el flujo de agua llegue hasta su disposición final; mientras que, para las azoteas inclinadas se deberán implementar canalones para conducir el caudal pluvial a las bajantes y desalojarla de modo superficial.

2.- 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.

B) 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:

1.- Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.

2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.

3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

C) 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.

D) 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, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.

M. Deberá cumplir con las medidas de prevención en el diseño y construcción, señaladas por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en el Documento de fecha 22-veintidos de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido dentro del Reporte número I15-224, mismas que se deberán implementar para el proyecto de construcción presentado, ubicado en la Carretera Nacional sin número, en relación a los predios identificados con los números de expedientes catastrales 51-002-091 y 51-002-093, por lo 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 dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas 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. 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.

Palacio Municipal de Monterrey

Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx

alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

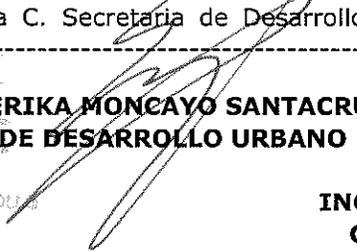
DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

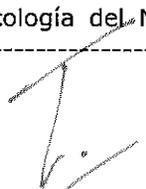
QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de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

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

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


LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
2012 - 2015
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

TVNB / MBV / jerc

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Arg. Celilia Cacerera Munoz siendo las

10:40 horas del día 17 del mes de Septiembre del 2015.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Cyndalys Palomo

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Arg. Celilia Cacerera Munoz

FIRMA
NO. DE GAFETE 20277

FIRMA 