



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE
LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA
"SERVICIOS ESPECIALES ROYAL", S.A.
CON DOMICILIO EN: CARRETERA A
REYNOSA KM. 3.5, COLONIA SAN
SEBASTIAN, GUADALUPE, 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 14-catorce días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-215/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 27-veintisiete de Mayo del 2015-dos mil quince, por el **C. Humberto Noé Garza Pérez**, en su carácter de apoderado de la sociedad denominada **"SERVICIOS ESPECIALES ROYAL", S.A.**, acreditando su personalidad y la existencia legal de la sociedad con Escritura Publica número 1,271-mil doscientos setenta y uno, de fecha 18-dieciocho de Abril del año de 1988-mil novecientos ochenta y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Enrique J. Kuri Gallardo, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Publica número 84-ochenta y cuatro, en este municipio; sociedad que es propietaria del inmueble ubicado en la calle **NEPENTA S/N**, entre la avenida Julio A. Roca y la calle Quijera, en el **FRACCIONAMIENTO SAN BERNABE X**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **35-708-001**; acreditando la propiedad mediante Escritura Pública Número 483-cuatrocientos ochenta y tres, de fecha 19-diecinueve de Junio del año de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Pérez Maldonado del Bosque, Notario Público número 121-ciento veintiuno, con ejercicio en este municipio; solicitud mediante la cual pretenden obtener la autorización de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** (demolición total y obra nueva) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **ESTACIÓN DE ALMACENAMIENTO Y VENTA DE GAS L.P.** (con licencia de uso de suelo previamente autorizada), respecto del predio ante citado, el cual tiene una superficie de 14,937.07 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 62.50 metros cuadrados, los cuales son por demoler, para realizar posteriormente una construcción nueva de 62.50 metros cuadrados.

ANTECEDENTES

V Mediante oficio número 501/H-0,4/89 de fecha de 14-catorce de Febrero del año de 1989-mil novecientos ochenta y nueve, emitido dentro del expediente administrativo número 3678/88, la Comisión de Planificación adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, autorizó el Uso de Suelo y el Proyecto de Construcción de una Estación de Almacenamiento y Venta de Gas L.P., respecto del predio ubicado en la esquina noroeste del cruzamiento de ña calle Nepenta y la avenida Julio A. Roca del Decimo Sector del Fraccionamiento San Bernabé, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual cuenta con una superficie de 13,536.50 metros cuadrados, y con una construcción total de 62.50 metros cuadrados.

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

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 158, 159, 160 y 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 y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 26 fracción II, 33, 94, 95, 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 Orden Legal del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- Que de acuerdo al oficio número 501/H-0,4/89 de fecha de 14-catorce de Febrero del año de 1989-mil novecientos ochenta y nueve, emitido dentro del expediente administrativo número 3678/88, la Comisión de Planificación adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, autorizó el Uso de Suelo y el Proyecto de Construcción de una Estación de Almacenamiento y Venta de Gas L.P., lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la aprobación descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "*QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación*", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero Transitorio, que establece: "*ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento*", resultandó entonces, que el predio que nos ocupa cuenta con el uso de suelo para la función pretendida de Estación de Almacenamiento y Venta de Gas L.P. Ahora bien de conformidad con el 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, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD**, en una Zona Clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 62.50 metros cuadrados, distribuidos en un solo nivel, conforme a la siguiente distribución de áreas: área de carburación, muelle, y estacionamiento descubierto.

IV.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 14,937.07 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** (11,949.656 metros cuadrados como máximo), y el proyecto



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

presenta 0.004 (62.50 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.50 veces** (37,342.675 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.004 (62.50 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.20** (2,987.414 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.996 (14,874.57 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10** (1,493.707 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.78 (11,619.27 metros cuadrados). Por otra parte de acuerdo a lo establecido en el cuadro de Densidades y Lineamientos Urbanísticos de artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación al número de niveles máximos permitidos que es de 5, el proyecto cumple ya cuenta con 1-un nivel; cumple con la altura máxima permitida para cada nivel, que es de 4.00 metros, ya que el proyecto presenta una altura máxima de 3.28 metros, cumpliendo con lo indicado en el segundo párrafo artículo 39 del citado Reglamento.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan antes citado, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, para el giro solicitado de Unidad de Carburación (Estación de Almacenamiento y Venta de Gas L.P.), requiere 01-un cajón por cada 215 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo cual analizado el proyecto, de un área de 62.50 metros cuadrados, resulta el requerimiento de 1-un cajón, el cual se soluciona con 16-dieciseis cajones dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto.

VI.- El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7, 8 y 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en relación a la demolición total de construcción, anexa lo siguiente:

1. Escrito de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2015-dos mil quince, signado por el Director Responsable de la Obra, Arquitecto Jesús Jaime González Garza, con número de cédula profesional 1988046, mediante el cual señala la secuencia para ejecutar la demolición total de construcción, en el inmueble que nos ocupa.
2. Escrito de fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2015-dos mil quince, signado por el Director Responsable de la Obra, Arquitecto Jesús Jaime González Garza, con número de cédula profesional 1988046, mediante el cual manifiesta su responsabilidad sobre la demolición de Construcción existente en el inmueble que nos ocupa.
3. Póliza número 16211 30020815, de fecha 17-diecisiete de Septiembre del año 2015-dos mil quince, expedida por la empresa denominada Seguros Inbursa, S.A. Grupo Financiero Inbursa, con vigencia desde las 12:00 horas del día 17-diecisiete de Septiembre del año 2015-dos mil quince hasta las 12:00 horas del día 17-diecisiete de Octubre del año 2015-dos mil quince, relativa a un Seguro de Responsabilidad Civil General.

VII.- Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 9-nueve de Julio del 2015-dos mil quince, se pudo constatar que a la propiedad se da uso de unidad de carburación.

VIII.- En 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/309/MAYO/2015 de fecha 16-dieciseis de Junio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia Estructural;

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero Víctor Hugo González Cantú con número de cédula profesional 2950315, así como conforme al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por la empresa denominada "Desarrollo Comercial de Materiales y Servicios", S.A. de C.V., a través del Ingeniero José Adib Martínez Gómez, con número de cédula profesional 5135085, presentados por el interesado, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto Jesús Jaime González Garza, con número de cédula profesional 1988046) 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/527/2015, de fecha 6-seis de Agosto del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información y plano de proyecto presentados por el interesado, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

IX.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió Resolución de Alineamiento Vial de fecha 30-treinta de Abril del 2015-dos mil quince, respecto del inmueble ubicado en la Calle Nepenta s/n entre las calles de Julio A. Roca y Quijera, en el Fraccionamiento San Bernabé X, identificado con el número de expediente catastral 35-708-001, en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, y un ochavo de 3.00 metros por 3.00 metros en la esquina formada por dichas calles.

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-265/2015, de fecha 3-tres de Julio 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 (unidad de carburación) sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

XI.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, el interesado acompaña Póliza número 16211 30020815, de fecha 17-diecisiete de Septiembre del año 2015-dos mil quince, expedida por la empresa denominada Seguros Inbursa, S.A. Grupo Financiero Inbursa, con vigencia desde las 12:00 horas del día 17-diecisiete de Septiembre del año 2015-dos mil quince hasta las 12:00 horas del día 17-diecisiete de Octubre del año 2015-dos mil quince, relativa a un Seguro de Responsabilidad Civil General.

XII.- El interesado acompaña documento de fecha 18-dieciocho de Junio del 2015-dos mil quince, emitido dentro del Reporte número I15-274c, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar para el proyecto de Estación de almacenamiento y venta de gas L.P., relativo al inmueble que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 35-708-001, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria 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** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** (demolición total y obra nueva) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **ESTACIÓN DE ALMACENAMIENTO Y VENTA DE GAS L.P.** (con licencia de uso de suelo previamente autorizada), respecto del predio ubicado en la calle **NEPENTA S/N**, entre la avenida Julio A. Roca y la calle Quijera, en el **FRACCIONAMIENTO SAN BERNABE X**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **35-708-001**, el cual tiene una superficie de 14,937.07 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 62.50 metros cuadrados, los cuales se demolerán, para realizar posteriormente una construcción nueva de 62.50 metros cuadrados.

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

- A. **Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.**
- B. **La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa y complementaria de esta resolución deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.**
- C. **Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción, de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.**
- D. **De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción I, 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: ...I. Hasta 250.00 metros cuadrados de construcción - 1 año;..."; y por lo que al tratarse la presente de una construcción de 62.50 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 1-UN AÑO 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:**
 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

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- 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. Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes, y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
 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 le hace del conocimiento 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, 60, 74, 75, 76 y 87 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.



V

2
8



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

14. 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.
15. No efectuar fogatas para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

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. . . .". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/309/MAYO/2015 de fecha 16-dieciseis de Junio 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 con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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. 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.
4. Deberá de respetar el uso de edificación para **ESTACIÓN DE ALMACENAMIENTO Y VENTA DE GAS L.P.**, en el predio en cuestión.
5. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
6. 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.
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 mantener habilitados y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que indica en el proyecto presentado.**
10. **Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto.**
11. 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.
12. En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.

I. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/527/2015, de fecha 6-seis de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, relativo a un Dictamen Técnico Vial, el cual fue realizado conforme a la información y plano de proyecto presentados por el interesado, siendo lo siguiente:



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría:
 - a. Por la Av. Julio A. Roca deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b. Por la Av. Nepenta deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c. Para la calle Quijera deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - d. En las esquinas formadas por la intersección de éstas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda esta Edificación. (Solo en los ochavos)

2. De acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, 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.
3. El proyecto deberá resolver su demanda 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. Tomando en cuenta el vehículo de Suministro de combustible y las características de la vía que da acceso al predio, deberá contemplar una entrada vehicular de 4.00 metros de ancho como mínimo y una salida vehicular de 4.00 metros como mínimo.
5. Los accesos vehiculares a la zona de estacionamiento y a la zona de carga de combustible deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
6. Los encargados de la estación de carburación deberán mantener personal suficiente para distribuir a los usuarios en los puntos de carga de combustible, ya que no se deben generar filas vehiculares que obstruyan a la vía pública.
7. El proyecto debe manejar su zona de descarga de combustibles de manera que su ubicación no afecte la funcionalidad de los accesos y salidas vehiculares, pasillos de circulación y de los cajones de estacionamiento. Queda prohibido realizar en la vía pública maniobras de carga y descarga.
8. La forma de operar de sus vehículos de suministro de combustible (pipas) deberá ser tal que garantice en todo momento que sus maniobras vehiculares las realicen totalmente dentro del predio. Los vehículos de suministro de combustible no deberán realizar maniobras de reversa en la vía pública. El proyecto queda condicionado a que la descarga de las pipas se realicen evitando las horas en que exista mayor demanda por parte de los usuarios.
9. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
10. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.
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.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-265/2015, de fecha 3-tres de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de modificación.-

1. El horario de las actividades de modificación 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 modificación 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 modificación, 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 establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
5. 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.
6. 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.

Durante la etapa de operación.-

Riesgo Ambiental

7. Las áreas de almacenamiento donde se manejan y/o almacenan sustancias cuyos derrames o fugas puedan generar impactos ambientales significativos, deberán contar con un sistema de captación para su respectiva contención. Estos sistemas deberán contar con las características necesarias para evitar que las sustancias captadas generen nuevos impactos ambientales, impidiendo que lleguen a los sistemas de drenaje sanitario o pluvial.
8. Deberá cumplir con todos los requerimientos aplicables a la construcción, instalación, operación y mantenimiento de los tanques y sistemas de despacho del combustible (Gas L. P.), que establezcan las autoridades y entidades competentes.
9. Deberá contar con la infraestructura y equipo, así como el demás que sea requerido por los ordenamientos jurídicos que le resulten aplicables, para la prevención de fugas, derrames, descargas eléctricas, estáticas y atmosféricas e incendios.
10. Deberá observar los lineamientos, medidas preventivas, correctivas de control y mitigación, así como utilizar sistemas, procesos, instalaciones, equipos y materiales que prevén las Normas Oficiales Mexicanas, con fundamento en el Artículo 184 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.
11. Deberá considerar dentro del proyecto el establecimiento de la zona de amortiguamiento para incendios y/o explosión de los tanques que contienen Gas LP, afín de prevenir efectos negativos en los ecosistemas o el ambiente en el entorno.
12. Deberá contar con un Programa Preventivo de Accidentes en relación al proyecto.
13. Antes del inicio de operación, deberá cumplir con las medidas de prevención y seguridad, con la finalidad de abatir los riesgos identificados en el mismo.

Generales

14. En caso de que los tanques rebasen en número y capacidad de almacenamiento de Gas L. P. de acuerdo al permiso dado anteriormente por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Nuevo León (Comisión de Planeación), deberá tramitar el permiso ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental para dar cumplimiento al Artículo 6 del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

15. En casos de que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado declare Contingencia Ambiental, deberá elaborar un reporte de las acciones realizadas para el proyecto.
16. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
17. 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

18. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
19. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, en vía pública, ni en 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 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
20. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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.
21. 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.

Emisiones al Aire

22. 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 y/o con un sistema de control de olores en el lugar donde se originan.

Contaminación del Suelo

23. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
24. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
25. Implementar las medidas de seguridad que sean necesarias a efecto de evitar cualquier tipo de contaminación provocada por derrames y/o fugas de grasa, aceites y combustible, que sean provenientes de los tanques de combustibles, vehículos y otros equipos que se utilicen.
26. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
27. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
28. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Contaminación del Agua

29. Es prohibido la derrama o vertido de grasas, solventes o algún otro material sólido o líquido al drenaje sanitario o pluvial, al suelo, a la vía pública o áreas verdes.
30. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
31. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

32. 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

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

Reforestación

38. Queda pendiente la arborización en área verde y estacionamiento ya que aún no están determinadas en el proyecto.

Imagen Urbana

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

K. Deberá cumplir con las medidas de prevención en el diseño y construcción para el proyecto de construcción de Estación de almacenamiento y venta de gas L.P., señaladas en el documento de fecha 18-dieciocho de Junio del 2015-dos mil quince, emitido dentro del Reporte número I15-274c, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al inmueble que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 35-708-001, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

QUINTO: La Licencia de Uso de Edificación perderá 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 el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

ALB/MBV/zvnr

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Jesús Jaime Calderón Guzmán siendo las 11:35 horas del día 21 del mes de Octubre del

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Angelica Rivera
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE 22104

PERSONA A QUIEN SE NOTIFICA
NOMBRE JESUS JAIME CALDERON
FIRMA [Signature]

