

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

 OFICIO No. SEDUE 5815/2015
 EXP. ADM. L-221/2015
 Página 1 de 18
INSTRUCTIVO

**CC. OLIVER CARLOS MALDONADO SENT Y
 STEFAN RICARDO MALDONADO SENT**
 CON DOMICILIO EN: CALLE LOUVRE No. 111,
 COLONIA VALLE DE SAN ANGEL, MONTERREY,
 NUEVO LEON.
PRESENTE.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-221/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 29-veintinueve de Mayo del año 2015-dos mil quince, por los **CC. Oliver Carlos Maldonado Sent y Stefan Ricardo Maldonado Sent**, por sus propios derechos y como apoderados de la **C. Melanie Gisela Maldonado Sent**, acreditándolo mediante Escritura Publica P.A. 75076-setenta y cinco mil setenta y seis, de fecha 30-treinta de Septiembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, Titular de la Notaría Publica número 30-treinta del Estado de Quintana Roo, México, con ejercicio en la ciudad de Cancún; quienes son propietarios del inmueble ubicado en la **AVENIDA ROGELIO CANTÚ GÓMEZ** número **333**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **19-001-267**, acreditándolo mediante Escritura Publica número 2,705-dos mil setecientos cinco, de fecha 29-veintinueve de Agosto del año 2014-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado José Alejandro Morales Garza, Titular de la Notaría Publica número 85-ochoenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, con residencia en esta ciudad; solicitud mediante la cual la pretenden obtener las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN** (demolición parcial de 850.98 metros cuadrados y ampliación de 4,125.34 metros cuadrados) y **DE USO DE EDIFICACIÓN** (de 4,125.34 metros cuadrados y cambio de uso de 405.00 metros cuadrados), para **11-ONCE BODEGAS DE PRODUCTOS INOCUOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 6,045.99 metros cuadrados, con una construcción existente autorizada de 1,255.98 metros cuadrados, de los cuales 850.98 metros cuadrados son por demoler, para quedar una construcción de 405.00 metros cuadrados, solicitando además un ampliación de 4,125.34 metros cuadrados, para generar una construcción total de 4,530.34 metros cuadrados.

ANTECEDENTES

La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Monterrey, autorizó mediante plano de fecha 14-catorce de Agosto del año de 1986-mil novecientos ochenta y seis, con número de Registro 1632, la ampliación de construcción de 331.00 metros cuadrados para una Terminal de Trailers, respecto del inmueble marcado como lote 1 de la manzana 67, ubicado en la calle Pedreras número 333, de la Colonia Santa María (identificado con el número de expediente catastral 19-001-267), con superficie de 6,414.20 metros cuadrados. Es pertinente señalar que en dicho plano autorizado se proyecta una construcción de 1,255.98 metros cuadrados.

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

000009

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 fracción II, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 fracción II, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 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 2 inciso c), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción II, 16, 19 fracciones II, III y IV, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 59, 73, 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 VII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I a la IX, 14 fracciones I a la VIII, 15 fracciones I a la IV, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción II, 20, 22, 23, 26 fracción III, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 94, 95 y 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 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.- 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, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO**, en una Zona Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, CONDICIONADO**; resulta por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción 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: ...II. Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."

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

620000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5815/2015
EXP. ADM. L-221/2015
Página 3 de 18

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 el uso de Bodega de Productos Inocuos, conforme al Plan en cita, es considerado condicionado, por encontrarse en una zona indicada como CMI-Corredor Mediano Impacto, por tanto, le serán aplicables únicamente los Requerimientos II, III y IV, que señala el artículo 19 del citado reglamento, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio LTA-207/2015, de fecha 11-Once de Junio 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 presentado es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DT/V/378/2015, de fecha 16-dieciseis de Junio del 2015-dos mil quince, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio No. DPCE-CAE-J/D-151/2015 de fecha 12-doce de Mayo del 2015-dos mil quince, con respecto al Proyecto de Instalación del Establecimiento ubicado en la Avenida Rogelio Cantú número 333, en esta Ciudad, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, señala las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales, que deberán implementarse para su operación así como durante la etapa de construcción, en el citado establecimiento.

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 3-tres de Junio del 2015-dos mil quince, se hizo constar que actualmente el inmueble que nos ocupa se encuentra desocupado.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 4,530.34 metros cuadrados, distribuidos en 2 niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 Existentes Autorizados	M2 Por Demoler	M2 Por Construir	M2 Totales	Desglose de Áreas
P. Baja	0.00	0.00	486.15	486.15	11-once Bodegas y 22 cajones de estacionamiento (cada bodega cuenta con Área de almacén, estacionamiento para 02- cajones y escaleras).
P. Alta (cubierta)	1255.98	850.98	3,639.19	4044.19	área de recepción, oficinas, baños y escaleras
Total	1255.98	850.98	4,125.34	4530.34	11-once unidades de Bodegas de productos inocuos y estacionamiento para 22-cajones

VII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigentes, de acuerdo a la superficie total del predio de 6,045.99 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (4,534.49 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.67 (4,044.19 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.50 veces** (21,160.96 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 veces (4,530.34 metros cuadrados); **Área Libre de 0.25** (1,511.50 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.33 (2,001.80 metros cuadrados); en relación al **CAV** (Coeficiente de Área Verde), el inmueble cuenta con una autorización de fecha 14-catorce de Agosto del año de 1986-mil novecientos ochenta y seis, mediante plano con número de Registro 1632, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Monterrey, donde en dicho plano de proyecto no presentaba área de jardín, por lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor.

Por otra parte cumple con el número de niveles máximo permitido que es de 10, ya que el proyecto presenta 2 niveles, dando cumplimiento con el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, así mismo en relación a la altura máxima de 4.00 metros, requerida para cada nivel, el proyecto presenta una altura máxima de 6.00, 6.47 y 7.05 metros en el área de Bodega, por lo cual la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio DT 285/2015, de fecha 9-nueve de Junio del 2015-dos mil quince, mediante el cual determina que para la distribución arquitectónica del proyecto es factible autorizar dichas alturas del proyecto, dando cumplimiento con el artículo 39 del citado Reglamento.

VIII.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano San Jerónimo, para el uso de Almacenamiento de Productos Inocuos, requiere 1-un cajón por cada 200.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 3,188.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 16-diecioseis cajones; para la actividad de oficinas (complemento del giro solicitado), requiere 1-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 198.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 7-siete cajones, por lo anterior genera el requerimiento de un total de 23-veintitres cajones, los cuales resuelve dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite.

VII.- El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7, 8, 9 y 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en relación a la Demolición Parcial de Construcción, anexa lo siguiente:

- Escrito de fecha 3-tres de Marzo del 2015-dos mil quince, signado por el Director Responsable de la Obra, Arquitecto Miguel Ángel Flores Juárez, con cedula profesional número 5778820, mediante el cual señala el procedimiento (Programa de Demolición), para realizar la demolición parcial de construcción.
- Escrito de fecha 3-tres de Marzo del 2015-dos mil quince, signado por el Director Responsable de la Obra, Arquitecto Miguel Ángel Flores Juárez, con cedula profesional número 5778820, mediante el cual manifiesta su responsabilidad para la ejecución de la demolición parcial de construcción.
- Documento con número de oficio DPCE-CAE-J/D-151/2015 de fecha 12-doce de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con respecto al Proyecto de

6120000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5815/2015
EXP. ADM. L-221/2015
Página 5 de 18

Instalación del Establecimiento ubicado en la Avenida Rogelio Cantú número 333, en esta Ciudad, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, señala las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales, que deberán implementar durante la etapa de construcción, en el citado establecimiento.

- Póliza número 341150000755, de fecha 20-veinte de Mayo del año 2015-dos mil quince, expedida por la empresa denominada Mapfre Tepeyac S.A., con vigencia desde las 12:00 horas del día 15-quince de Mayo del año 2015-dos mil quince hasta las 12:00 horas del día 15-quince de Mayo del año 2016-dos mil dieciséis.

IX.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número LTA-207/2015, de fecha 11- once de Junio 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 que nos ocupa, 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.

X.- 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/314/JUNIO/2015 de fecha 17-dieciséis de Julio 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 Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero José Humberto Vazquez Estrada, con número de cédula profesional 2412367, así como conforme al Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 9-nueve de Mayo del 2015-dos mil quince, elaborado por la empresa denominada "Laboratorios de Control de Calidad", S.A. de C.V., a través del Ingeniero Juan José Mata Solís, con número de cédula profesional 736740, presentados por los interesados, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto Miguel Ángel Flores Juárez, con número de cédula profesional 5778820) 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/378/2015, de fecha 16-dieciséis de Junio 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 de proyecto, así como conforme al Estudio de Impacto Vial elaborado por PM & Asociados Ingeniería Vial, a través del M.C. e Ing. Gabriel Ponce Elizondo con número de cédula profesional 2882303, presentados por los solicitantes, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/G208/2015 de fecha 13-trece de Julio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en materia de Geología, mismo que fue realizado conforme al Plano de proyecto, al Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 9-nueve de Mayo del 2015-dos mil quince, elaborado por la empresa denominada "Laboratorios de Control de Calidad", S.A. de C.V., a través del Ingeniero Juan José Mata Solís, con número de cédula profesional 736740 y al Estudio Geológico de fecha 27-veintisiete de Febrero del 2015-dos mil quince, elaborado por el Ingeniero Geólogo Juan Enrique Valdés Vigil, con número de cédula profesional 8460104, 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.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5815/2015
EXP. ADM. L-221/2015
Página 6 de 18

Mediante oficio número DT/H 189/2015 de fecha 11-once de Junio 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 al Plano de proyecto y al Estudio Hidrológico de fecha 26-veintiseis de Febrero del 2015-dos mil quince, realizado por Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial, a través del Ingeniero Ricardo Vázquez Esparza, con cédula profesional número 1886060, 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.

XI.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 19-diecinieve de Marzo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en el Boulevard Rogelio Cantú número 333, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 19-001-267, en la cual señala que en los estudios de viabilidad No se prevé la modificación del alineamiento del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, sin embargo es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XII.- Que los interesados acompañan Póliza número 341150000755, expedida por la empresa de seguros denominada "Mapfre Tepeyac", S.A., con vigencia desde las 12:00 horas del día 15-quince de Mayo del año 2015-dos mil quince a las 12:00 horas del día 15-quince de Mayo del año 2016-dos mil dieciséis, en relación a un Seguro de Responsabilidad Civil General para las obras de construcción a realizar en el inmueble que nos ocupa, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

XIII.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio No. DPCE-CAE-J/D-151/2015 de fecha 12-doce de Mayo del 2015-dos mil quince, con respecto al Proyecto de Instalación del Establecimiento ubicado en la Avenida Rogelio Cantú número 333, en esta Ciudad, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, señala las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales, que deberán implementarse para su operación así como durante la etapa de construcción, en el citado establecimiento, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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 **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN** (demolición parcial de 850.98 metros cuadrados y ampliación de 4,125.34 metros cuadrados) y **DE USO DE EDIFICACIÓN** (de 4,125.34 metros cuadrados y cambio de uso de 405.00 metros cuadrados), para **11-ONCE BODEGAS DE PRODUCTOS INOCUOS**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA ROGELIO CANTÚ GÓMEZ** número **333**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **19-001-267**, el cual tiene una superficie total de 6,045.99 metros cuadrados, con una construcción existente autorizada de 1,255.98 metros cuadrados, de los cuales 850.98 metros cuadrados son por demoler, para quedar una construcción de 405.00 metros cuadrados, aprobándole además una ampliación de 4,125.34 metros cuadrados, generando con ello, una construcción total de 4,530.34 metros cuadrados.

129000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5815/2015
EXP. ADM. L-221/2015
Página 7 de 18

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 Planos (1 de 2 y 2 de2), 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 de 4,125.34 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:**
 - 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 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 ipdicadas 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 Responsables 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, 1181 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-un 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.

7
8

3.0000

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5815/2015
EXP. ADM. L-221/2015
Página 9 de 18

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. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
 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., 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. Con base en el artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. para las construcciones del municipio de monterrey, deberá acudir ante la autoridad Estatal competente, en caso de que requiera del manifiesto de impacto ambiental correspondiente.**

- H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/314/JUNIO/2015 de fecha 17-dieciséte de Julio 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 apeque 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.

I. 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 Bodega de Productos Inocuos (11-once), en el inmueble 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 22-veintidos cajones de estacionamiento que requiere el proyecto presentado.**
6. **Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto.**
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

630030



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5815/2015
EXP. ADM. L-221/2015
Página 11 de 18

rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

- J. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/378/2015, de fecha 16-diciembre de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado conforme a la información, plano de proyecto, así como conforme al Estudio de Impacto Vial elaborado por PM & Asociados Ingeniería Vial, a través del M.C. e Ing. Gabriel Ponce Elizondo con número de cedula profesional 2882303, presentados por los solicitantes, siendo lo siguiente:**
- 1) El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la Av. Rogelio Cantú Gómez, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

NOTA: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros (para vehículos ligeros).
- 4) Debido a la jerarquía de la Av. Rogelio Cantú Gómez, la cual de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 es clasificada como Subcolectora, y de conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, deberá acatar lo siguiente: *“los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuestos en batería a 90°, deberán contemplar una distancia de resguardo de 1-un metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.*
- 5) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles que dificulten la entrada y salida a los usuarios, así como postes o árboles colindantes a estos accesos.
- 6) Debido al vehículo de carga propuesto, el pasillo de circulación que comunica a s bodegas 7,8,9,10 y 11 con la vía pública, deberá tener un ancho mínimo de 9.00 metros tal y como se representa en los planos de proyecto.
- 7) Tomando en cuenta las dimensiones de su área de Carga y Descarga y el área para maniobras vehiculares, las bodegas 1, 2, 3, 4 y 5, las cuales colindan directamente con la Av. Rogelio Cantú Gómez, no deberán utilizar vehículos con capacidad de carga superior a 3.5 Toneladas. Al respecto, deberán cumplir con el Artículo 55 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey el cual establece lo siguiente: *Para el caso de carga y descarga de mercancía para vehículos como máximo de 3.5 toneladas de capacidad, los cajones y su área libre para maniobras deberán de tener un largo mínimo de 6.00 metros y un ancho mínimo de 3.00 metros.* Con base en los análisis realizados dentro del Estudio de Impacto Vial, las Bodegas 7,8,9,10 y 11 deberán utilizar vehículos de carga no mayores a 16.00 metros de longitud y con una distancia entre ejes no mayor a 9.3 metros.
- 8) De conformidad con el Artículo 30 del Reglamento de Tránsito y Vialidad, se entenderá que un vehículo es de carga pesada cuando tenga una capacidad de carga mayor a 5 toneladas o una longitud de 7.00 metros o más. Por lo anterior, y considerando que de acuerdo al Estudio de Impacto Vial se utilizarán vehículos de mayor dimensión, deberán considerar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para el tránsito por la ciudad.

17
28

- 9) En cuanto a los vehículos de carga, cualquier maniobra de reversa deberá realizarse al interior del Desarrollo. Los vehículos de carga no deberán de ingresar o salir del Desarrollo con maniobra de reversa, conforme al Artículo 52 y 54 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 10) Deberá acatar lo establecido por el Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey 2011 (artículo 42, inciso III) que a la letra dice: "queda prohibido en la vía pública realizar maniobras de carga y descarga sin la autorización de la Autoridad Municipal de Vialidad y Tránsito".
- 11) Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
- 12) Respecto a la etapa de construcción, el o los responsables de la obra deberán tramitar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para el tránsito de vehículos pesados, tanto para maquinaria como para camiones de carga.
- 13) 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 ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 14) 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, para lo cual deberán de coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar las adecuaciones viales y el señalamiento necesario para la correcta operación vial del Desarrollo.
- 15) El propietario o propietarios del Desarrollo quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

**K. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-207/2015, de fecha 11-
once de Junio 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 ampliación.-**

1. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos utilizando lonas o cualquier material que evite su dispersión, en suelos naturales.
6. Los vehículos que transporten materiales deberán estar identificados con el logotipo de la empresa a la que pertenecen.
7. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del

4-201008

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5815/2015
EXP. ADM. L-221/2015
Página 13 de 18

predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.

8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la ampliación en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
13. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.

Durante la etapa de operación.-

Generales

14. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
15. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sean colindantes a predios vecinales.
16. Las maniobras de carga y descarga deberán realizarse en un horario de lunes a viernes de 09:00 a 17:00 horas y sábado de 09:00 a 14:00 horas y en área para tal fin dentro de la propiedad.
17. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
18. 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

19. 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.
 20. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para bodegas).
 21. 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.
 22. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos en vía pública.
- #### **Emisiones al Aire**
23. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
- #### **Contaminación del Suelo**
24. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad

25. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas en suelo natural.
26. 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.
27. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
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 residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
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.
32. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieren 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.
34. 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.
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. En caso de que algún árbol interceda con el proyecto deberá solicitar el permiso correspondiente de poda y/o tala ante esta Dirección.
39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 18-dieciocho 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 11-once árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 29-veintinueve 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

40. 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.
41. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

L. En cuanto a Geología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G208/2015 de fecha 13-trece de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo

20150730



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5815/2015
EXP. ADM. L-221/2015
Página 15 de 18

Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante el cual realizó dictamen técnico en materia de Geología, conforme al Plano de proyecto, al Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 9-nuevo de Mayo del 2015-dos mil quince, elaborado por la empresa denominada "Laboratorios de Control de Calidad", S.A. de C.V., a través del Ingeniero Juan José Mata Solís, con número de cédula profesional 736740 y al Estudio Geológico de fecha 27-veintisiete de Febrero del 2015-dos mil quince, elaborado por el Ingeniero Geólogo Juan Enrique Valdés Vigil, con número de cédula profesional 8460104, presentados por los interesados, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, al propietario y director responsable de obra, siendo lo siguiente:

Con base en los estudios presentados, se derivan las siguientes obligaciones:

- o De acuerdo al plano arquitectónico, el proyecto consiste en una edificación de 2 niveles para una edificación de 2 niveles para una bodega de productos inocuos, para un área total de construcción de 4,502.34 m2.
- o El predio colinda al norte con terreno de la asociación civil Orientación Social Femenina A.C., al este con el terreno del Club Cazadores de Monterrey, al sur con el Lote 02 sin desarrollar, mientras que al oeste con la Avenida Rogelio Cantú Gómez que corresponde con el acceso principal al terreno.
- o Con base en 3 sondeos de exploración a una profundidad máxima de 2.20 m con respecto al nivel natural del terreno, se determinó la estratigrafía de la siguiente manera:
 - Sondeo N° 1, superficialmente y con un espesor de 0.50 m se encontró un relleno producto de los cortes adyacentes. Bajo este material y con un espesor de 0.60 m se encontró una arcilla liposa de baja plasticidad, color café amarillento con agregados. Subyaciendo a este material y hasta la profundidad máxima explorada se encontró un conglomerado arcilloso de medianamente a fuertemente cementado, color café amarillento.
 - Sondeo N° 2, superficialmente y con un espesor de 0.70 m se encontró un relleno producto de los cortes adyacentes. Bajo este material y con un espesor de 1.30 m se encontró una arcilla liposa de baja plasticidad, color café amarillento con agregados. Subyaciendo a este material y hasta la profundidad máxima explorada se encontró un conglomerado arcilloso de medianamente a fuertemente cementado, color café amarillento.
 - Sondeo N° 3, superficialmente y con un espesor de 0.60 m se encontró un relleno producto de los cortes adyacentes. Bajo este material y con un espesor de 1.00 m se encontró una arcilla limosa de baja plasticidad, color café amarillento con agregados. Subyaciendo a este material y hasta la profundidad máxima explorada se encontró un conglomerado arcilloso de medianamente a fuertemente cementado, color café amarillento.
- o En la prueba de penetración estándar se obtuvieron valores de 48 a 59 golpes.
- o No se detectó el nivel de agua freática hasta la profundidad máxima explorada.
- o Las propuestas de cimentación consisten en lo siguiente:
 - Cimentación a base Zapatas Aisladas, las cuales deberán estar desplantadas en suelo sano, diseñadas con una capacidad de carga admisible de 3.25 Kg/cm2 considerando un factor de seguridad de 3.00.
- o Para los rellenos que se contemplan se deberá utilizar un material de banco de calidad subrasante, dispuesto en capas de 0.20 m de espesor compactado al 95 % mínimo de su Peso Volumétrico Seco Máximo.
- o Se recomienda que el espesor de relleno inestable sea retirado en su totalidad.
- o Geológicamente el predio se ubica bajo la influencia de la estructura anticlinal las Mitras y la Loma de San Jerónimo, donde afloran litologías consistentes en depósitos aluviales cuaternarios, conglomerados plio-cuaternarios, lutitas e intercalaciones de caliza-lutita correspondientes a las formaciones del Cretácico Superior.
- o De acuerdo con el análisis de susceptibilidad, se considera que el Riesgo Geológico en el predio es de muy bajo grado.



V

Z

- o 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 al plano y el Estudio presentado, se desajustan 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.
 - 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 deberá garantizar la estabilidad de las estructuras colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.

M. En cuanto a Hidrología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 189/2015 de fecha 11-Once de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante el cual otorgó al proyecto, el visto bueno en materia de drenaje pluvial; mismo que fue elaborado conforme al Plano de proyecto y al Estudio Hidrológico de fecha 26-veintiseis de Febrero del 2015-dos mil quince, realizado por Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial, a través del Ingeniero Ricardo Vázquez Esparza, con cédula profesional número 1886060; siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario y director responsable de obra; siendo lo siguiente:

- A) La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico elaborado por PIHHS Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial realizado a través del Ing. Ricardo Vázquez Esparza (Cedula 1886060) con fecha de Febrero del 2015, el cual dicta las especificaciones técnicas, así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- B) De acuerdo a la planta 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 6", 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 canales para conducir el caudal pluvial a las bajantes y desalojarlas de modo superficial.
 - 2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalajo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

6 2015

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5815/2015
EXP. ADM. L-221/2015
Página 17 de 18

- C) Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme al artículo 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- D) 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.
- E) Así mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- F) Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- G) 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.

N. Deberá implementar las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales durante su operación así como durante la etapa de construcción, en relación al Proyecto de Instalación del Establecimiento ubicado en la Avenida Rogelio Cantú número 333, en esta Ciudad, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, de acuerdo al oficio No. DPCE-CAE-J/D-151/2015 de fecha 12-doce de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, por lo que queda 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.

000017

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5815/2015
EXP. ADM. L-221/2015
Página 18 de 18

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 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad percibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, 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, responsabilas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 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 o simule tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

2012 - 2015

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

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

ALB/MBM / gim

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ siendo las _____

13:58 horas del día 03 del mes de Noviembre del 2015.

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Vanesa Y Stella Salinas

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Angela Rivera

FIRMA

FIRMA

FIRMA
NO. DE GAFETE

130000