



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE
CAÑADA AZUL S.A. DE C.V
RIO BALSAS No. 106 NORTE
COLONIA JARDINES DEL VALLE
SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**

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

--En Monterrey, Nuevo León, a los 23-veintitrés días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-404/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 26-veintiséis de Agosto del 2015-dos mil quince, por el C. Jesús Cruz Vorrath, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **CAÑADA AZUL S.A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad mediante Escritura Número 61,528-sesenta y un mil quinientos veintiocho de fecha 3-tres de Febrero de 1993-mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Daniel Sánchez Domínguez, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Número 117-ciento diecisiete del Distrito Federal; y la existencia legal de la sociedad mediante la Escritura número 56,012-cincuenta y seis mil doce, de fecha 18-dieciocho de Noviembre de 1988-mil novecientos ochenta y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Daniel Sánchez Domínguez, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría 117-ciento diecisiete del Distrito Federal; como propietaria del predio ubicado en la calle **GARZA GARCIA No. 1501 ESQUINA CON CHIAPAS, COLONIA NUEVO REPUEBLO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **13-014-018**; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 9,469-nueve mil cuatrocientos sesenta y nueve, de fecha 4-cuatro de Mayo del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado José Juan de Dios Cárdenas Treviño, Titular de la Notaría Pública Número 136-ciento treinta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; por la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION Y CAMBIO DE FACHADA) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACION) PARA BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, respecto del predio ante citado, el cual cuenta con una superficie de 290.51 metros cuadrados, con una construcción total de 719.50 metros cuadrados, de los cuales 329.00 metros cuadrados son existentes autorizados, 104.50 metros cuadrados son por ampliar y 286.00 metros cuadrados son por regularizar.

ANTECEDENTES

En fecha 16-dieciséis de Diciembre de 1987-mil novecientos ochenta y siete, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, autorizó mediante plano con número de registro 6355, la construcción para Bodega y Oficinas, para el predio ubicado en la calle Garza García No. 1501, en la Colonia Nuevo Repueblo, identificado con el expediente catastral 13-014-018, por un total de 358.00 metros cuadrados.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 14, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XXV, 281, 282 fracciones I y II, 283 Fracción I a XXV, 284, 285, 286, 287 Fracción I a VI, 288 Fracción I a V, 290, 293 Fracción I a V, 294

Palacio Municipal de Monterrey I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Zaragoza ote S/N Col. Centro 64006 Monterrey, N.L.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 4 inciso b), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.20, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II 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.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los predios en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA**, en una Zona Clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, donde el uso solicitado para **3.20 ALMACENAMIENTO, específico 3.20.5 DE PRODUCTOS INOCUOS Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se consideran como **PERMITIDOS**; es importante mencionar que el predio que nos ocupa, cuenta con antecedente de Uso de suelo y construcción para los giros solicitados, tal y como se indica en el apartado de antecedentes.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 719.50 metros cuadrados en cuatro niveles, conforme a la siguiente distribución de áreas: Planta Baja, con una construcción de 329.00 metros cuadrados se encuentra un área recepción, almacén, área de estacionamiento para 2-dos cajones y baño. Mezanine, con una construcción de 43.00 metros cuadrados se encuentra: oficinas y baño. Primer Nivel, con una construcción de 286.00 metros cuadrados, se encuentra área de almacén. Segundo Nivel, con una construcción de 104.50 metros cuadrados, se encuentra el área de cocineta, almacén y baños.

IV.- En cuanto a Lineamientos Urbanísticos, cabe mencionar que de acuerdo al apartado de antecedentes de la presente resolución, el predio ya cuenta con una autorización para el uso de Bodega y Oficinas, con una construcción previamente autorizada de 358.00 metros cuadrados, en 2 niveles, cabe mencionar que en dicho proyecto se fue autorizado el desplante de la construcción en la totalidad del predio, y en virtud de que el proyecto actual se trata de una Ampliación y Regularización del giro ya aprobado, conservando el área de desplante previamente autorizada (planta baja) que como consecuencia lógica le generó un derecho adquirido y por ende, no son exigibles más lineamientos que los aplicados en el mismo y que el proyecto presentado sigue cumpliendo.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Independencia, para el giro de Bodega, requiere 01-un cajón por cada 233 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo cual analizado el proyecto, de un área de 286.00 metros cuadrados, (que es el área por regularizar en el Primer nivel) resulta 1-un cajón requerido, debiendo mantener para la construcción previamente autorizada los 2-dos cajones indicados en su aprobación y en el Segundo nivel no se generaran cajones ya que son áreas de baños, cocineta y escaleras, dando un total de 3-tres cajones requeridos, los cuales soluciona dentro del predio.

VI.- Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 18-dieciocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, se pudo constatar que el inmueble se encuentra sin uso y está desocupado, el proyecto coincide con el plano presentado.



OFICIO No. SEDUE 5896/2015
EXP. ADM. L-404/2015
Página 3 de 12

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

VII.- La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. DPC/1741/15-M, Tarjeta Folio No. 1116/15-M, Expediente No. PC/1713/12/15 de fecha 13-trece de Agosto del 2015-dos mil quince, emite dictamen otorgando los lineamientos en materia de protección civil para Bodega de Productos Inocuos y Oficinas Administrativas, a ubicarse en la calle Genaro Garza García No. 1501, de la Colonia Nuevo Repueblo, en este Municipio de Monterrey, N.L e identificado con el expediente catastral 13-014-018, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- Que el interesado dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y acorde a lo señalado en el artículo 3 fracción VI de dicho Reglamento, considerando las características de la construcción, la misma es clasificada como (4 b), acompaña lo siguiente: Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, de fecha 9 de Agosto del 2015, realizado por la empresa ATPIMSA Asesoría Técnica y Proyectos Industriales de Monterrey S.A de C.V, a través del Ingeniero Mariano de Jesús Cruz Murcia, con cédula profesional 4826138, manifestándose como responsable de dicha memoria mediante escrito de fecha 10 de Julio del 2015, anexo al mismo.

IX.- Acompaña escrito de fecha 10-diez de Julio del 2015-dos mil quince, mediante el cual el Ingeniero Mariano de Jesús Cruz Murcia, con cédula profesional 4826138, manifiesta ser Director Responsable de Obra, para la construcción que se ubica en la calle Genaro Garza García No. 1501 Colonia Nuevo Repueblo.

X.- 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/534/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 12-doce de Octubre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.

• Mediante oficio número DT/V/650/2015, de fecha 24-veinticuatro de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XI.- En fecha 29-veintinueve de Julio del 2015-dos mil quince, se emite resolución de alineamiento vial, por parte de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la calle Chiapas, deberá respetar un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio. b) Para la calle Genaro Garza García deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. c) En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros. En los estudios de vialidad SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-382/2015, de fecha 7-siete de Septiembre del 2015-dos mil quince, emite dictamen otorgando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos de la construcción de la obra, para la construcción que se ubica en la calle Genaro Garza García No. 1501 Colonia Nuevo Repueblo, en este Municipio de Monterrey, N.L.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XIII.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 penúltimo párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito de fecha 25 de Agosto del 2015, mediante el cual señala lo siguiente: "*Por este conducto el que suscribe Ing. Jesús Cruz Vorrath, hace de su conocimiento que como representante de la empresa Cañada Azul SA de CV, propietaria del predio con domicilio en GENARO GARZA GARCÍA 1501 COL. NUEVO REPUEBLO, MONTERREY, N.L, la obra a lo largo de su construcción, contará con un seguro de responsabilidad civil.*".

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 las LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION Y CAMBIO DE FACHADA) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACION) PARA BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS, para el predio ubicado en la calle GARZA GARCIA No. 1501 ESQUINA CON CHIAPAS, COLONIA NUEVO REPUEBLO, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 13-014-018, el cual cuenta con una superficie de 290.51 metros cuadrados, con una construcción total de 719.50 metros cuadrados, de los cuales 329.00 metros cuadrados son existentes autorizados, 104.50 metros cuadrados son por ampliar y 286.00 metros cuadrados son por regularizar.

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:

- SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2015
2015
- 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. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, que señala lo siguiente: "La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación:...Fracción I.- Hasta 250 metros cuadrados de construcción-01 año.....", Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 104.50 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:



OFICIO No. SEDUE 5896/2015
EXP. ADM: L-404/2015
Página 5 de 12

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- a) 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.
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, en días hábiles, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
- b) 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.
- c) 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.
- e) 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.
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.
- g) 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.
- h) 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.
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.
No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- k) 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.
- l) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
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.
- n) 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 Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2012

V
B
3

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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

E. 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 profesional o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . .*". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

F. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- a) 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.).
- b) 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.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación para **BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el predio en cuestión.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) 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.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Deberá mantener habilitado y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los tres cajones de estacionamiento como mínimo que requiere el proyecto.
- j) 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5896/2015
EXP. ADM. L-404/2015
Página 7 de 12

- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) 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.
- m) 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.

G. En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección Municipal de Protección Civil en el escrito con número de oficio No. **DPC/1741/15-M, Tarjeta Folio No. **1116/15-M**, Expediente No. **PC/1713/12/15** de fecha **13-trece de Agosto del 2015-dos mil quince**, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/534/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 12-doce de Octubre 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 contenidas 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 Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

2012-2015
SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



OFICIO No. SEDUE 5896/2015
EXP. ADM. L-404/2015
Página 9 de 12

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

el área para maniobras vehiculares, no deberá utilizar vehículos mayores de 5.00 metros de longitud.

- 8) 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".
- 9) Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
- 10) No deberán tener venta al público directamente en estas bodegas ya que no cuentan con un área de estacionamiento que reúna las condiciones necesarias para esto. Los cajones de estacionamiento propuestos deberán ser únicamente para personal que laborará en la bodega y visitantes que acudan con fines relativos al giro de la misma bodega.
- 11) 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.
- 12) 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 determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.
- 13) El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-382/2015, de fecha 7-siete de Septiembre 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 la ampliación.-

- 1. El horario de las actividades de la ampliación 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 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 18:00 horas.
- 4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
- 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.

Palacio Municipal de Monterrey
6. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

- emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
- 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.
 - 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.

Durante la etapa de operación.-

Generales

- Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
- Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sean colindantes a predios vecinales.
- 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.
- Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 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

- 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.
- 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 (horario común para bodegas y oficinas).
- 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.
- 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

- No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Suelo

- El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 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.
- El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Contaminación del Agua

OFICIO No. SEDUE 5896/2015
EXP. ADM. L-404/2015
Página 11 de 12

- 24. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 25. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- 26. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 27. 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

- 28. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 29. 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.
- 30. 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.
- 31. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 32. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 33. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol 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 01-un árbol), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 02-dos 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

- 34. 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.
- 35. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

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

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil del tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

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

ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

ALB/MBAL/zyff

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que el dño llamarse Jesús Cruz V. siendo las 10:30 horas del día 04 del mes de Noviembre del 2015

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Manuel Nunez
FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE [Número]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE [Firma]
FIRMA [Firma]