



OFICIO No. 6966/SEDUE/2017
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000227-15

INSTRUCTIVO

A LOS CC. JOSÉ JUAN SALDIVAR LOZANO Y
MARÍA DEL CONSUELO ANDRADE ORDAZ
DOMICILIO: VENEZUELA No. 125, FRACCIONAMIENTO
VALLE DEL NOGALAR, SAN NICOLÁS DE LOS GARZA, N.L.
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 27-veinticisiete días del mes de Octubre del año 2017-dos mil diecisiete. -----
VISTO. - El expediente administrativo No. L-000227-15, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 01-uno de Junio del año 2015-dos mil quince, por los CC. **JOSÉ JUAN SALDIVAR LOZANO Y MARIA DEL CONSUELO ANDRADE ORDAZ**, propietarios del inmueble ubicado en la **AVENIDA LOS ÁNGELES S/N** (entre Avenida San Nicolás y Avenida Diego Díaz de Berlanga), en la jurisdicción de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **18-012-016**, acreditándolo mediante Escritura Publica número 19,809-diecinueve mil ochocientos nueve, de fecha 09-nueve de Agosto del año 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Villegas Olivares, Notario Público suplente en funciones, adscrito a la Notaría Pública número 122-ciento veintidós de la que es Titular el Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado; solicitud mediante la cual pretenden obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) y de USO DE EDIFICACIÓN para TERMINAL DE CAMIONES URBANOS, TALLER MECANICO Y (04-CUATRO) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el predio antes citado, el cual tiene una superficie de 6,000.00 metros cuadrados, una construcción de 357.45 metros cuadrados por regularizar y 3,055.65 metros cuadrados por ampliar, que generan un total de 3,413.10 metros cuadrados; acompañando el solicitante la siguiente documentación:

Acta fuera de protocolo número 144,984/2012-ciento cuarenta y cuatro mil novecientos ochenta y cuatro diagonal dos mil doce, de fecha 18-dieciocho de Julio del año 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Farías Montemayor, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 120-ciento veinte, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado, la cual contiene la solicitud ante el Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en esta Ciudad, para que se sirva inscribir la subdivisión en 05-cinco Fracciones de un predio con una superficie de 27,655.37, mediante Autorización por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, cada uno con superficie de: **LOTE 2-A :1,231.94 metros cuadrados; LOTE 2-B: 3,063.59 metros cuadrados; LOTE 2-C: 2,005.71 metros cuadrados; LOTE 2-D: 6,000.00 metros cuadrados; LOTE 2-E: 15,354.13 metros cuadrados.**

ANTECEDENTES

Mediante oficio número 1203/2012/SEDUE, de fecha 17 de Mayo del año 2012, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, informa al C. Juan Manuel Peña Almaraz, representante legal de la empresa Cemex, S.A. de C.V., el valor a cubrir por concepto del equivalente al 7% de la superficie vendible de un predio con superficie total 92,714.57 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 18-012-009, ubicado en la avenida De los Ángeles, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, del Municipio de Monterrey, correspondiente a la autorización de la Subdivisión en 5-cinco porciones, dentro del expediente administrativo número S-066/2012, de acuerdo a lo siguiente: Superficie Total del Predio: 92,714.57 metros cuadrados, 7% de la Superficie Total: 6,490.01 metros cuadrados, Valor Catastral por metros cuadrado: \$ 800.00, Total a pagar: \$ 5'192,008.00, para cumplir con lo anterior el interesado acompañó en su momento recibo oficial de la Tesorería Municipal con número 981406 de fecha 22 de Mayo del 2012, correspondiente al pago del 7% de superficie vendible



respecto del predio aludido, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 203 inciso b de la ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y a lo establecido en el artículo 65 bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

Mediante oficio número 1386/2012/SEDUE, de fecha 28 de Mayo del año 2012, expediente administrativo número S-066/2012, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, aprobó la Subdivisión en 5-cinco porciones, de un predio con superficie total de 92,714.57 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 18-012-009; para quedar como sigue: Lote 1 con superficie de 60,097.23 metros cuadrados, colindante a la avenida San Nicolás, **Lote 2 con superficie de 27,655.37 metros cuadrados, colindante a la avenida San Nicolás y avenida Los Ángeles**, Lote 3 con superficie de 2,416.64 metros cuadrados, Lote 4 con superficie de 109.71 metros cuadrados y Lote 5 con superficie de 2,431.13 metros cuadrados colindante a la avenida San Nicolás y avenida Los Ángeles, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, del Municipio de Monterrey. Esta subdivisión fue autorizada exclusivamente para trámites catastrales, ante la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León en fecha 13-trece de Junio del 2012-dos mil doce, asignándole a los lotes 1, 2, 3, 4 y 5, los números de expedientes catastrales 18-012-013, 18-012-009, 18-012-010, 18-012-011 y 18-012-012 respectivamente.

Mediante oficio número 1727/2012/SEDUE, de fecha 02 de Julio del año 2012, expediente administrativo número S-113/2012, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, aprobó la Subdivisión en 5-cinco porciones, de un predio con superficie total de **27,655.37** metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 18-012-009; para quedar como sigue: Lote 2A con superficie de 1,231.94 metros cuadrados, Lote 2B con superficie de 3,063.59 metros cuadrados, Lote 2C con superficie de 2,005.71 metros cuadrados, **Lote 2D con superficie de 6,000.00 metros cuadrados, siendo este el que nos ocupa en el presente dictamen** y Lote 2E con superficie de 15,354.13 metros cuadrados colindantes a la avenida Los Ángeles, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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, 10 Fracciones I, XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive 11, 121 fracción I, 137 fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, fracción I y II, 283 fracciones I a la VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracciones II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 3 inciso a), 10, 11, 12 fracción II y IV, 13, 14 fracción II punto 2.3 y fracción III punto 3.3 y 3.14, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 51, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VII, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a la XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción I, 30, 37, 64, 94, 95, 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 16 fracción X, 93, 94, Fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

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 CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA** ahora bien el predio identificado con el número de expediente catastral **18-012-016**, se encuentra en una zona clasificada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL**, zona en la cual el uso solicitado para **3.14.12 TERMINAL DE CAMIONES URBANOS, 3.3.7 TALLER MECANICO Y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS** (los puntos 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piele y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia), se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: *“La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.”*

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 11-once de Junio del 2015-dos mil quince, se hizo constar que actualmente no está en uso, tiene un avance de construcción en obra gris, la cual corresponde con el proyecto, y en cuanto a los cajones de estacionamiento no se observan obstáculos.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 3,413.10 metros cuadrados, distribuidos en 02-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	(m2) Regularizar	(m2) por Ampliar	Total (m2)	Distribución
Planta Baja	357.45	731.25	1,088.70	Terminal de Camiones Urbanos; Vigilancia, Comedor, Enfermería, estacionamiento con capacidad para 31 cajones (17 cajones techados y 14 cajones sin techar). Taller Mecánico, Mecánica General exclusivo de terminal (Vulcanizado, Muelles, Pistón) Almacén, Baños, Lockers y Regadera con Almacén y Oficina Locales Comerciales: con 04-cuatro unidades
Planta Alta	0.00	2,324.40	2,324.40	Terminal de Camiones Urbanos; Oficinas Operarios, Vestíbulo, Gerente Operaciones, Baños operarios, transformador y Oficinas Administración, Recepción, Secretaria, Privados (10-unidades), servidos, comedor y Baños. Taller Mecánico; Montacargas, Bodega de Llantas y Jefatura de Mantenimiento. Locales Comerciales; Salón de capacitación capacidad 35 personas, Gimnasio, Baños, Comedor, Lavandería, Dormitorios.
Total	357.45	3,055.65	3,413.10	

V.- 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 vigente, de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso (CI) y a la superficie total de 6,000.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (4,500 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.39 (2,324.40 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **10.00** (60,000 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.57 veces (3,413.10 metros cuadrados) un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (900.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (900.98 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (1,500 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.61 (3,675.60 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximo permitido que es de +12-doce, y el proyecto presenta 02-dos niveles. de acuerdo a lo señalado en el cuadro de densidades y lineamientos urbanísticos contenido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León; de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del apartado de las notas del artículo 36 y en el primer párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, tiene una altura de 5.85 metros; por lo cual la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió oficio DT 280/2015, de fecha 04-cuatro de Junio del 2015-dos mil quince, mediante el cual determina que para la distribución arquitectónica del proyecto, es factible autorizar una altura de 5.85 metros lineales con una altura total del nivel de piso terminado al nivel superior de la techumbre; dando cumplimiento a lo establecido en el segundo párrafo también del artículo 39 del citado Reglamento.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Industrial Moderna; para el uso de **TERMINAL DE CAMIONES URBANOS** requieren 01-un cajón por cada 150 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 1,110.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 7-siete cajones; Para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, requieren 01-un cajón por cada 45 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 332.91 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 7-siete cajones; Para **TALLER MECANICO** requieren 01-un cajón por cada 60.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 447.72 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 07-siete cajones; y para **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, requiere de 01-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 168.94 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 06-seis cajones; de lo anterior resulta la exigencia de un total de 27-veintisiete cajones, los cuales resuelve con 32-treinta y dos cajones dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

VII.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número LTA-215/2015 de fecha 10-diez de Junio del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

VIII.- Con base al artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la antes llamada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por la parte solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DT/E/327/JUNIO/2015 de fecha 15-quinque de Julio del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero Daniel Garza Arrambide, con número de cédula profesional 5281830, así como conforme al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por la empresa denominada "Laboratorio de Concreto y Suelos, a través del Ingeniero Emilio Gonzalez Saucedo, con número de cédula profesional 2346362, presentados por la parte interesada, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra Arquitecto José Juan Saldívar Andrade, con número de cédula profesional 4608798) 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/528/2015, de fecha 06-seis de Agosto del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información, al plano de proyecto y al estudio de Impacto Vial elaborado por Estudios Especializados de Ingeniería de Tránsito y Transporte a través del Ingeniero Humberto Nicolás Garza Soto, con número de cédula profesional 6407692, y demás documentos presentados por el solicitante, 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/G207/2015, de fecha 09-nueve de Julio del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Geológico, mismo que fue realizado conforme al Plano de proyecto, al estudio Ingeniero-Geológico elaborado por el Ingeniero Humberto Nicolás Garza Soto, con número de cédula profesional 6407692, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/H 182/2015, de fecha 09-nueve de Junio del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Hidrológico, mismo que fue realizado conforme al Plano de proyecto, a los Estudio Hidrológico e Hidráulico, a través del Ingeniero Daniel Alejandro Rodriguez Valdez, con número de cédula profesional 4741200, presentados por el interesado; 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.

IX.- La parte interesada acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 22-veintidos de Noviembre del 2013-dos mil trece, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la Avenida Los Ángeles S/N, Sin Colonia entre las Avenidas San Nicolás y Diego Díaz de Berlanga, identificado con el números de expediente catastral 18-012-016, en la cual señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, sin embargo deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, por la Avenida Los Ángeles.

X.- La Dirección de Protección Civil de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAE-J/D-381/2014, de fecha 22-veintidos de Octubre del 2014-dos mil catorce, emitió dictamen por el cual otorga MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD GENERALES, MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN en el inmueble que se encuentra ubicado en la Avenida Los Ángeles S/N, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. El cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XI.- Solicitante anexa carta con fecha 12-doce de Agosto del 2015-dos mil quince, dirigida a esta Secretaria en donde se compromete a contratar una póliza de Seguro de Responsabilidad Civil contra Terceros al momento de serle notificada la Licencia de Construcción para Terminal de Camiones Urbanos, Taller Mecánico de la misma Terminal así como Locales Comerciales, lo anterior en el predio ubicado en Avenida Los Ángeles S/N entre las Avenidas San Nicolás y Diego Díaz de Berlanga, sin Colonia e identificado con el número de expediente catastral 18-012-016. Lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey”.

XII.- Solicitante anexa el oficio número 139.003.03.146/14 de fecha 12 de Marzo del 2015, emitido dentro del expediente número 16.139.24S.711.5.049/2014, por la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en respuesta a la solicitud de lineamientos ambientales que presentara los C.C. José Juna Saldívar Lozano y María del Consuelo Andrade Ordaz , para un predio con superficie de 60,000 metros cuadrados, ubicado en la Avenida Los Ángeles s/n, entre las Avenida San Nicolás y Diego Díaz de

Berlanga, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, le informa lo siguiente: *"...En caso de que el proyecto se encuentre en alguno de los supuestos Normativos de la LGDFS y su Reglamento y de conformidad con los artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5 inciso O) Fracción I de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 16, 18, 19, 26, y 32 bis y las fracciones I, III, XXXIX de la ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 32 fracción VI, 40 fracción IX inciso c. del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 117, 118, 142 y 143 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 120 y 121 de su Reglamento (publicado en el DOF el 21 de febrero del 2005), la promovente requiere presentar ante el Espacio Ciudadano (ECC) de esta Delegación Federal de manera previa, una Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular (Guía Sector Cambio de Uso de Suelo o Proyectos Agropecuarios) y un Estudio Técnico Justificativo ni la (ETJ) para remover la vegetación nativa existente..."*

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

Atento a lo anterior, el interesado en Respuesta al expediente número 16.139.24S.711.5.049/2014, de fecha 12 de Marzo del 2014, descrito en el párrafo inmediato anterior, presenta escrito de fecha 25 de Mayo del 2015 (recibido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales-SEMARNAT, Delegación Federal del Estado de Nuevo León en fecha 28 de Mayo del 2015), por medio del cual expresa que no se encuentra en ninguno de los supuestos señalados en el citado expediente.

Que, por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario 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 USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN** (regularización y ampliación) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **TERMINAL DE CAMIONES URBANOS, TALLER MECANICO Y (04-CUATRO) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, para el predio ubicado en la **AVENIDA LOS ÁNGELES S/N** (entre Avenida San Nicolás y Avenida Diego Díaz de Berlanga) en la jurisdicción de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **18-012-016**, el cual tiene una superficie de **6,000.00 metros cuadrados**, una construcción de **357.45 metros cuadrados** que se regulariza y **3,055.65 metros cuadrados por ampliar**, quedando una construcción total de **3,413.10 metros cuadrados**.

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

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 y 2 de 2), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina y Planos) 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 II, 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

8 y 14

dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ...II. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años"; y por lo que al tratarse la presente de una construcción de 3,055.65 metros cuadrados por ampliar, 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 y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y

las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, éstos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
19. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
20. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
21. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. 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. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . .". De lo anterior, se deduce, que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/327/JUNIO/2015 de fecha 15-quince de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada 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 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 apege a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá 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).
4. 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.
5. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
6. 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.
7. 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 Auditoria 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.
8. Deberá de respetar y mantener en funcionamiento los 27-veintisiete cajones de estacionamiento que requiere el proyecto, así como los cajones para camiones urbanos con dimensiones de 3.00 x 11.00 metro, indicados en el proyecto presentado.

I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/528/2015 de fecha 06-seis de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y planos proporcionados por el solicitante, 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 y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

a. Para la Av. Ciudad de Los Ángeles, deberá respetar un ancho total de 26.00 metros, respetando 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. Debido a la jerarquía de la Av. Cd. de Los Ángeles, 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"*.
4. De acuerdo al Artículo 52 del reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
5. Los cajones ubicados colindantes a la Av. Los Ángeles (cajones 30, 61, 62 y 63) deberán ser exclusivos para clientes de los locales comerciales, por lo que deberán contar con señalamientos que indiquen este fin.
6. Para los cajones ubicados al interior (cajones del 1 al 9 y cajones del 43 al 60), deberá existir un área de maniobras vehiculares con un ancho mínimo de 6.00 metros, de conformidad con el Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
7. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
8. Los accesos vehiculares a los cajones de estacionamiento que presenta el proyecto deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
9. Tomando en cuenta las características de los vehículos que accederán a la terminal, el acceso deberá tener un ancho de 7.00 metros, considerando un ancho de 3.50 metros para entrada y 3.50 metros para la salida vehicular.
10. Tomando en cuenta la ubicación del taller y su accesibilidad, solo deberá dar servicio a propios de la terminal de camiones.
11. De conformidad con el Artículo 42 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, Queda prohibido dar mantenimiento o servicio mecánico a vehículos en la vía pública.
12. Quedan obligados a no tener vehículos de transporte de pasajeros estacionados fuera del predio.
13. La recolección de cualquier tipo de desechos, (aceites usados y refacciones usadas, etc.) deberá realizarse al interior del predio, evitando cualquier tipo de derrame en la vía pública.
14. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
15. 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 el señalamiento vial necesario para el correcto funcionamiento vial de la zona.
16. El propietario o los 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-215/2015 de fecha 10-diez 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 las maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. 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 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 tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción 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. Queda prohibido realizar actividades de enderezado y pintura en el interior del predio.
15. En caso de pretender utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia del resolutivo ante esta Dependencia.
16. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
17. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.
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, 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 casa habitación, en vía pública, ni en límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT- 1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas.
21. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
22. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Emisiones al Aire

23. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Suelo

24. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial, al suelo, a la vía pública o áreas verdes.
25. El interior del establecimiento deberá estar libres de derrames de grasa y aceite.
26. Deberá de llevar a cabo un programa de saneamiento de suelo, debido a las actividades de taller mecánico que se realizan en el lugar, queda prohibido realizar actividades de mecánica en suelo natural.
27. Los transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Contaminación del Agua

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

32. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT.
33. Los residuos que se generen debido a la actividad del establecimiento deberán manejarse (almacenamiento, transporte, y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su reglamento), la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
34. Queda prohibido la acumulación a cielo abierto de llantas o neumáticos (nuevos o usados), sin previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, ya sea para acumulación temporal, disposición final o almacenamiento, así como la incineración de las mismas.
35. Deberá almacenar en contenedores con tapa los aceites usados o nuevos, los cuales deberán ser delimitados por un dique de contención o canaletas que conduzcan a una fosa de contención, deberán ser almacenados temporalmente en recipientes cerrados y en un lugar fresco y seco para que se evite contaminación y riesgos ambientales en tanto se dispongan en confinamientos autorizados o se les dé un uso apropiado para que sean dispuestos por una empresa autorizada por la SEMARNAT.
36. 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.
37. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
38. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

39. En caso de que algún árbol interfiera con el proyecto, deberá solicitar el permiso correspondiente de poda y/o tala ante esta Dirección.
40. 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 30-treinta árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 48-cuarenta y ocho árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

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

K. En cuanto a Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G207/2015 de fecha 09-nueve de Julio del 2015-dos mil quince, mediante el cual la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, emitió un Dictamen Técnico Geológico, mismo que fue realizado conforme al Plano de proyecto, al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por "LCS LABORATORIO DE CONCRETO Y SUELOS" firmado por el Ingeniero Emilio González Saucedo, con número de cédula profesional número 2346362 y a el Estudio Geológico elaborado por Ingeniero Humberto Nicolás Garza Soto, con cedula profesional número 6407692, presentados por el interesado, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, al propietario y director responsable de obra, siendo lo siguiente:

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

- o De acuerdo al plano arquitectónico, el proyecto consiste en una edificación de 2 niveles para terminal de camiones urbanos y locales comerciales y servicios agrupados con taller mecánico, para un área de construcción total de 3,398.00 m².
- o El terreno se encuentra topográficamente plano y limpio en toda su superficie.
- o Con base en 4 Sondeos exploratorios con profundidad máxima de 6.00 m, se determinó la estratigrafía de la siguiente manera:
 - En los sondeos No.1 y No.2, apareció un espesor de suelo que consideramos como relleno, con espesores 1.30 y 0.50 m respectivamente. En el sondeo No.3, apareció un espesor de 1.20 m de arcilla café clara con grumos de caliche. En el sondeo No.4, con un espesor de piso de concreto de 0.25 m y el resto de la profundidad con una arcilla con grumos de caliche y grumos cementados, mismo material que aparece en todos los sondeos bajo el espesor de relleno.
 - Hasta la profundidad máxima explorada no se detectó el nivel de agua freático.
- o Las propuestas de cimentación consisten en lo siguiente:
 - Cimentación a base de Zapatas Aisladas y Zapatas Continuas, desplantadas a una profundidad mínima de 1.60 m.
- o Para los rellenos que requieran en las excavaciones de las cimentaciones, se recomienda el uso del material clasificado tipo terraplén, compactándolo por lo menos al 95% de su peso volumétrico seco máximo y en capas de espesor no mayor a 20 cm con una apisonadora de impacto, en caso de utilizarse herramienta manual el espesor no deberá sobrepasar los 10 cm. Deberá evitarse el uso de la arcilla negra para los rellenos.
- o Fisiográficamente, el sitio se encuentra hacia el extremo nororiente de la Subprovincia de Llanuras y lomeríos pertenecientes a la Provincia de la Llanura Costera del Golfo Norte que penetra en Nuevo León.
- o Geográficamente, el terreno en estudio se ubica colindando con la Avenida los Ángeles que se esparce sobre una llanura.
- 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.

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2018

De acuerdo al plano y el Estudio presentado, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- El Predio deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y Geológico-Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además, que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
- Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
- En caso de requerir rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.
- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
- Se recomienda evitar la construcción de jardines interiores sin la colocación de membranas impermeables y drenes, para prevenir disminuir propiedades físicas del subsuelo, mediante su riego.
- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones dadas por el estudio presentado.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.

L. En cuanto a Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 182/2015 de fecha 09-nueve de Junio del 2015-dos mil quince, mediante el cual la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, emitió un Dictamen Técnico Hidrológico, mismo que fue realizado conforme al Plano de proyecto, al Estudio Hidrológico e Hidráulico, realizado por el Ingeniero Daniel Alejandro Rodríguez Valdez, con número de cédula profesional 4741200, presentados por el interesado, 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 planos del proyecto, así como en el Estudio Hidrológico presentado, se deberán seguir los lineamientos y especificaciones técnicas contenidas en ellos para su mejor desempeño en materia de drenaje pluvial.

- A) La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico realizado a través del Ing. Daniel Alejandro Rodríguez Valdez (Cédula 4741200) con fecha de Febrero del 2014, 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.
- 1.- Se recomienda levantar 20 cm. el nivel de piso terminado de la plataforma del desarrollo para evitar entrada de agua en caso de eventos de lluvia de magnitud extraordinaria.
- B) De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:
- 1.- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
- 2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para

evitar erosiones.

- C) 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 retenedores 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.
- D) 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.
- E) 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 apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- F) La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.
- M. Deberá cumplir las medidas de prevención en el diseño y construcción emitidas por La Dirección de Protección Civil de Nuevo León, para el proyecto que nos ocupa, a ubicarse en la Avenida Los Ángeles S/N, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **18-012-016**, señaladas mediante documento de fecha 22-veintidos de Octubre del 2014-dos mil catorce, con número de oficio DPCE-SAE-J/D-381/2014, en el cual otorga MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD GENERALES, MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD, QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, quedando 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.

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

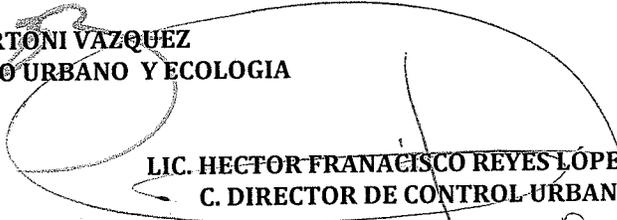
SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las

autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

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

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


LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
2015-2018


LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

gscs / AEDC / gtm

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ del _____.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE _____

FIRMA _____

NO. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____

FIRMA _____