



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

INSTRUCTIVO

C. VICTOR MANUEL GARZA CANTÚ
DOMICILIO: 13 AVENIDA N° 914, COLONIA CUMBRES 2° SECTOR,
MONTERREY, 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 08-ocho días del mes de Septiembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----
-----**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-611/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 11-once de Diciembre del año 2015-dos mil quince, por el C. Víctor Manuel Garza Cantú, en su carácter de propietario, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 22,779-veintidos mil setecientos setenta y nueve, de fecha 23-veintitres de Enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; del predio ubicado en la **AVENIDA ABRAHAM LINCOLN S/N, COLONIA EJIDO SAN BERNABE TOPO CHICO** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **89-000-122**; solicitud mediante el cual pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN** (obra nueva) y **DE USO DE EDIFICACIÓN** para **17 BODEGAS DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el predio antes citado, el cual se conforma una superficie total de 19,916.00 metros cuadrados, en la cual se desplantara una construcción total de 14,689.52 metros cuadrados, por construir; vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; encontrándose los siguientes:

ANTECEDENTES



1. Presenta copia simple del Plano de Autorización aprobado por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Municipio de Gral. Escobedo N.L. en fecha 16 de Octubre del año 1997, dentro del Expediente Administrativo 3886/97, donde se indica el área de calle con superficie de 1,539.34 metros cuadrados que será donada al Municipio para ser destinada para vía pública.
2. En fecha 07-siete de Julio del 2014-dos mil catorce, mediante oficio número PM/CBI/449/2014, para la Inscripción a favor del Municipio de Monterrey en Sección I Propiedad, el Plano y el Acuerdo para la Autorización de Construcción y Uso de Suelo de un inmueble con superficie total de 14,000.00 metros cuadrados, que señalan un área de terreno con superficie de 1,539.34 metros cuadrados indicándose que la misma será destinada como vía publica que será donada al Municipio, lo anterior de acuerdo al Programa de Actualización Patrimonial, esto ante la Dirección de Patrimonio Municipal, inscripción 8514, Volumen 288, Libro 341, de la Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 13 de Octubre del año 2014; para lo anterior se adjuntan:
 - a. Copias del Acuerdo de la Autorización de Construcción y de Uso de Suelo antes señaladas, mediante OFICIO DUE/868/97 de fecha 17 de Octubre 1997, dentro del expediente administrativo 3886/97, mismo que se encuentra certificado por la Dirección de Catastro.
 - b. Copias certificadas del Plano de Autorización de Construcción aprobado por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología Municipio de Gral. Escobedo N.L., en fecha 16 de octubre de 1997, donde se indica el

Handwritten signatures and initials in purple and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

área de calle con superficie de 1,539.34 metros cuadrados, que será donada al Municipio para ser destinada como vía pública, esto ante la Dirección de Catastro.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso b), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III puntos 3.9 y 3.20, Artículo 15 fracción I, 16, 37, 38, 46, 47, 49, 52, 53, 73, 100, 102, 103, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 20, 26 fracción III, 30, 37, 40, 41, 42, 47, 49, 52, 53, 63, 64, 70, 94, 95 y 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.



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

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD**, en una Zona Clasificada de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria, como **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, donde los usos solicitados para **3.20.5 BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, 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 urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son 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 aquél uso o destino de mayor porcentaje.**

III.- Ahora bien, tomando en cuenta que la superficie por aprobar de 19,916.00 metros cuadrados, se encuentra fuera de un fraccionamiento autorizado, de conformidad con lo establecido por los artículos 253 y 2587 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León dicho lo anterior, el predio identificado con el número de expediente catastral 89-000-122, en el presente trámite no se encuentra comprendido dentro de un fraccionamiento autorizado hasta en tanto no se tenga los permisos y autorizaciones correspondientes en el que se garanticen y sean transmitidas las obligaciones de un fraccionamiento; por lo tanto en el presente caso se solicita un uso No

Handwritten signatures and initials in purple and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

habitacional en la superficie por aprobar (19,916.00 cuadrados), por lo que resulta aplicable lo que establece la disposición del Artículo 203 de la **Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León**, que a la letra señala: "**Artículo 203.** En Construcciones para nuevas Edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del municipio conforme a lo siguiente: **b) Los predios no habitacionales cederán o pagaran el 7%-siete por ciento del área vendible.** Cuando se opte por el pago, se tomara como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes." Ahora bien, con respecto al predio identificado con el expediente catastral 89-000-122, el cual cuenta con una superficie de 19,916.00 metros cuadrados, resulta el 7 % correspondiente a la superficie de 1,394.12 metros cuadrados, multiplicado por el valor comercial por metro cuadrado según el avalúo comercial expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de fecha 09-nueve de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, que es de \$50.00 (cincuenta pesos 00/100 M.N.) por metro cuadrado, resultando por lo tanto el pago de la cantidad total de **\$69,706.00** (sesenta y nueve mil setecientos seis pesos), mismos que fueron liquidados en fecha de 23-veintitres de Agosto del 2016-dos mil dieciséis bajo el recibo con folio numero 3420000020977 por la cantidad de **\$69,706.00** (sesenta y nueve mil setecientos seis pesos), emitido por la Tesorería Municipal de Monterrey, que avala el pago por dicha cantidad.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 14,689.52 metros cuadrados distribuidos en 02-dos Niveles, en Planta Baja 798.11 metros cuadrados distribuidos en área de acceso, caseta de vigilancia, área jardinada y como parte de las bodegas, el área de lockers, escaleras, baños y 4cuatro cajones de estacionamiento cubierto; y en 1er Nivel 13,891.41 metros cuadrados distribuidos en área de las bodegas con doble altura, oficinas, archivo, baño y escalera.

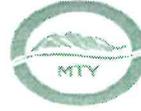
V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 19,916.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (14,937.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.70 (13,914.66 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.50 (49,790.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.74 (14,689.52 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.12 (2,389.92 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.12 (2,419.24 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (4,979.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.30 (6,001.34 metros cuadrados). El número de Niveles máximos: 05-cinco y el proyecto presenta una doble altura de 7.50 metros; de lo anterior, es aplicable lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo lo siguiente "En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU-533/2016, de fecha 18 de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, en el cual indica que es factible la altura prevista de 7.50 metros en el área donde se desarrolla la actividad de Bodega de Productos Inocuos.

VI.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida, conforme lo que se establece en el Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, para el uso de Bodega de Productos Inocuos, requiere 01-un cajón por cada 285.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado cuenta con 12,400.601 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resulta el requerimiento de 44-cuarenta y cuatro cajones, y para el uso de Oficinas Administrativas, requiere 01-un cajón por cada 45.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado cuenta con 320.45 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resulta el requerimiento de 7-siete



Handwritten signatures and initials in blue and purple ink.

Handwritten numbers 1570 and 8.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

cajones, dando un total de 51-cincuenta y un cajones requeridos, los cuales resuelve con 69-sesenta y nueve cajones dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

VII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 08-ocho de febrero del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que actualmente el predio que nos ocupa se encuentra baldío, no hay trabajos de construcción en proceso al momento de la visita.

VIII.- Que el interesado acompaña oficio la Delegación Federal del Estado de Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), emitió oficio número 139.003.03.0991/15 de fecha 10 de noviembre de 2015-dos mil quince, dentro del expediente número 16.139.24S.711.5.361/2015, el cual es dirigido al Lic. Víctor Manuel Garza Cantú, en relación al predio con superficie de 19,916.00 metros cuadrados, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; mediante el cual 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 una solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales para remover la vegetación nativa existente..."**

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

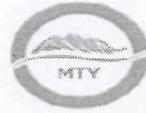
Por lo tanto y en virtud de haber presentado el escrito correspondiente ante la SEMARNAT, en caso de que existan por cumplir lineamientos y obligaciones en términos que en materia ambiental, es dicha dependencia federal la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal.

IX.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número 2335/2016, dentro del expediente LTA-000052/2016 de fecha 27 de Junio del 2016-dos mil dieciséis, en el cual presenta los lineamientos ambientales y menciona el Resolutivo mediante oficio número 473/SPMARN-IA/16 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección al medio Ambiente y Recursos Naturales, de fecha 06-seis de Abril del 2016-dos mil dieciséis, donde se comunica al promovente la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental la construcción de bodegas de productos inocuos y oficinas, en un predio con superficie de 19,916.00 metros cuadrados, a ubicarse en la Avenida Abraham Lincoln s/n, ejido San Bernabé, Topo Chico en el municipio de Monterrey, Nuevo León; emitiéndose los lineamientos en materia ambiental, en el predio antes citado, identificado con el expediente catastral 89-000-122, mismos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

X.- En fecha 04-cuatro de Febrero del 2016, mediante oficio No. 0260/16-DIEC-SEDUE dentro del expediente PDE-000013-16, la Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, emitió lineamientos Ecológicos para el



8.
A
4



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

permiso de Desmonte, en dichos lineamientos se le solicita la compensación por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 161-ciento sesenta y un árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberán ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 03-tres metros de altura como mínimo. Los cuales fueron debidamente compensados de acuerdo a Factura 466, de fecha 29 de enero del 2016-os mil dieciséis, emitida por el vivero denominado "Viveros Terracota".

XI.- Que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, 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, recomendando autorizar el proyecto constructivo 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, siendo los siguientes:

1. Mediante oficio número DPT/E/047/FEBRERO/2016 de fecha 27-veintisiete de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Estructural, mismo que fue elaborado conforme a los documentos, y al Estudio de Mecánica de suelos realizado por la empresa "EEMSSA" a través del Ingeniero Jaime Salvador Garcia Badillo, con cédula profesional 5525152; presentados por el interesado, y en el cual se dictan las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
2. Mediante oficio número DPTDU/V/398/2016 de fecha 27-veintisiete de Julio del 2016, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos presentados por el solicitante y plano del proyecto, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.
3. Mediante oficio número DPTDU/G049/2016 de fecha 09-nueve de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen Geológico, mismo que fue realizado conforme al Plano, al Estudio de Mecánica de Suelos elaborada por la empresa denominada "EEMSSA, S.A. DE C.V.", y el Estudio de Riesgo Geológico firmado por Ing. Sergio Marvin Galván Mancilla, con número de cédula profesional 2475146, 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.
4. Mediante oficio número DT/H 025/2016 de fecha 16 de febrero del 2016-dos mil dieciséis, la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen Hidrológico otorgando el visto bueno por parte de esta Área, mismo que fue elaborado conforme al Plano y al Estudio Hidrológico, realizado por "P.I.H.S", y firmado por el Ingeniero Ricardo Vázquez Esparza, con cédula profesional número 1886060, presentados por el solicitante; debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XII.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 03-tres de Diciembre del 2015-dos mil quince, emitido por la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 89-000-122, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación del alineamiento del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que: a) Deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras en toda su colindancia.



Handwritten signatures and initials in blue and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

XIII.- El interesado acompaña Dictamen con oficio número DPC-ENL-CE-087/2015, Reporte I15-619 de fecha 0-nueve de Noviembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de Plaza Comercial, respecto del inmueble ubicado en la Avenida La Luz s/n, identificado con el número de expediente catastral 89-000-122; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

XIV.- El solicitante acompaña escrito de fecha 23 de noviembre del 2015-dos mil quince, dirigido a esta Secretaría, haciendo constar que contarán con Seguro de Responsabilidad Civil contra terceros durante todo el proceso de la obra, en relación al proyecto de Bodega de productos inocuos y Oficinas Administrativas; dando cumplimiento a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

ACUERDA

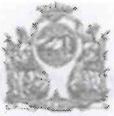
PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN** (obra nueva) y **DE USO DE EDIFICACIÓN** para **BODEGAS DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS** para el predio ubicado en la **AVENIDA ABRAHAM LINCOLN S/N, COLONIA EJIDO SAN BERNABE TOPO CHICO**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **89-000-122**, el cual se conforma una superficie total de 19,916.00 metros cuadrados, de los cuales únicamente un área de 5,064.424 metros cuadrados son por aprobar, en la cual se desplantara una construcción total de 14,689.52 metros cuadrados, por construir.

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), 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 fracción II 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 III.- mayor a 1000 metros cuadrados de construcción-03-tres años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 2389.39 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.

UP
①

8.
[Firma manuscrita]



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

D. 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. 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.
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. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



Handwritten signatures and initials in purple, yellow, and blue ink.

Handwritten number 8 in blue ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados)., colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. No efectuar fogatas para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

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 profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . .". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).



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

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 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.
- 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 habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros,

Handwritten initials and signatures in blue and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

los 69-sesenta y nueve cajones de estacionamiento que presenta 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.
- 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 Bomberos deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por el Patronato de Bomberos de Nuevo León en el reporte con número I15-619, ambos de fecha 09 de noviembre del 2015-dos mil quince los cuales fueron obtenidos a petición de la parte solicitante; y los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en los oficios citados, que fueron emitidos y notificados 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 DPT/E/047/FEBRERO/2016 de fecha 27-veintisiete de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos 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:

De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.

2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

Handwritten signatures and initials in purple and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/398/2016 de fecha 27-veintisiete de Julio del 2016, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado conforme a la información, plano, Estudio de Impacto Vial, 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) Deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras en toda su colindancia.

Nota: No se prevé afectaciones viales dentro del predio.

2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

3. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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.

4. Tal y como se indica en los planos de proyecto, deberá respetarse una sección vial al interior de 17.00 metros, considerando una calzada de al menos 13.00 metros de ancho.

En el acceso al predio, se deberá respetar el ancho de 15.50 metros que señala el convenio sobre la Servidumbre de Paso, comprometiéndose a no utilizar ésta área como estacionamiento sino solamente como un área de paso hacia el predio.

5. Con relación al vehículo de carga, y de acuerdo al análisis realizado dentro del estudio de impacto vial, las características del Proyecto y el espacio disponible para maniobras, no deberá hacer uso de vehículos mayores a 11.50 metros de longitud.

De conformidad con el Artículo 30 del Reglamento de Tránsito y Vialidad, se entenderá que un vehículo es de carga pesada cuando tenga una capacidad de carga mayor a 5 toneladas o una longitud de 7 metros o más. Por lo anterior, y considerando que de acuerdo al Estudio de impacto Vial se utilizarán vehículos de mayor dimensión, deberán considerar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para el tránsito por la ciudad.

6. 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".

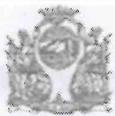
7. Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio o sobre el derecho de paso estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.

8. 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



UP
S

8.
R
4-



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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.

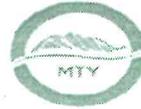
9. El acceso vehicular a los cajones de estacionamientos y a la zona de carga y descarga, deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
10. 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.
11. El Desarrollador queda obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
12. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
13. 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.
14. 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-052/2016 de fecha 27 de junio del 2016,, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de construcción.-

1. El horario de las actividades de 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.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, 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. 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. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas,

Handwritten signatures and initials in purple, blue, and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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.

6. En caso de que los residuos de demolición y construcción sobrepasen los 80 m³ deberán ingresar un Plan de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y presentar copia ante esta dependencia (NOM-161-SEMARNAT-2011).
7. La explotación de bancos de material en el interior del predio requiera la previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, salvo en caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación de el proyecto se utilice el mismo.
8. 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.
9. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
14. 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.
15. 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**

16. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Bodega de Productos Inocuos y Oficinas**" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (Oficio Núm. 473/SPMARN-IA/16).
17. Deberá cumplir con todos y cada una de las medidas de mitigación propuestas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Bodega de Productos Inocuos y Oficinas**".
18. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listado en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT), productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pintura con plomo o solvente, etc.), productos o actividades que se clasifican como molestas (aquellas que produzcan ruido, vibraciones, olores, etc.).



VR
80

MY

SB

4



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

19. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes el Estudio Hidrológico elaborado por el promovente, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que escurrimientos externos pueden tener sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.
20. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
21. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

22. 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.
23. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones 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 (horario propuesto en la ficha ambiental).
24. 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.
25. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, música en vivo, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.



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

Contaminación del Suelo

26. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
27. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
28. 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.
29. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
30. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
31. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

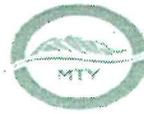
Emisiones al Aire

32. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

33. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
34. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
35. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
36. 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

Handwritten initials and signatures in purple and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

37. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
38. 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.
39. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
40. 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.
41. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
42. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

43. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-013-16 el cual fue resuelto con la reposición de 161-ciento sesenta y un árboles de especie encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
44. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 48-cuarenta y ocho 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 35-treinta y cinco árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 83-ochenta y tres 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

45. 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.
46. 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 DPTDU/G049/2016 de fecha 9 de marzo de 2016, emitido por la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante el cual realizó dictamen en materia de Geología, siendo lo siguiente:

CONCLUSIONES

- El proyecto debe contar con supervisión del Asesor Estructural, Geotécnico y de los Laboratorios que realizaron los Estudios para verificar las profundidades de excavación, los diseños propuestos de cimentación, revisar que las capacidades de carga del terreno corresponden estrictamente con el diseño de construcción.

El desplante de la cimentación deberá realizarse dentro del estrato competente.



8.

Handwritten signature in yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
- Se deberán tomar todas las medidas necesarias para contener, reforzar, resguardar y asegurar los taludes resultantes de los trabajos de construcción.
- Como medida de seguridad, no se deberán de colocar sobrecargas de ningún tipo en las coronas de los taludes o cerca de ellas, así como también impedir el incremento del contenido de humedad, evitar escurrimientos de agua a través de los taludes y encharcamientos al fondo del predio.
- Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.
- Los muros de contención deberán construirse bajo las más estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo los sistemas de drenaje necesarios para evitar cargas hidrostáticas.
- En los casos de que el muro forme parte de áreas interiores del proyecto arquitectónico se recomienda, además de los drenes y filtros de grava, la impermeabilización total mediante el uso de productos adherentes y plástico laminado grueso en la cara del relleno, para evitar humedad permanente.
- 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.
- Para los rellenos que se requieran en las excavaciones de las cimentaciones, se recomienda el uso de material clasificado tipo terraplén (conforme a las especificaciones de la S.C.T.), compactado por lo menos al 95% de su peso volumétrico seco máximo y en capas de espesor no mayor a los 20 cm con apisonadora de impacto, en caso de no utilizarse herramienta manual el espesor no deberá de sobrepasar los 10 cm.
- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
- Se recomienda impermeabilizar las zapatas y cimentaciones para evitar corrosión por capilaridad a causa de sulfatos debido a la humedad acumulada por temporadas de lluvia o por áreas jardinadas.
- Se recomienda que las excavaciones se realicen en condiciones secas y tomar las precauciones necesarias como la colocación de barreras, muros de protección y la construcción de zanjas o canales para evitar que el agua de lluvia afecte la superficie de los taludes o genere inundaciones al interior de las excavaciones, además de encauzar las corrientes superficiales hacia fuera del predio.
- Se recomienda que al excavar trincheras en la roca madre, estas sean rellenos en su totalidad con concreto para evitar reacomodos o pequeños deslizamientos a lo largo de las superficies de estratificación.
- 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.
- Es importante reportar cualquier variación en los materiales y profundidades de desplante y características, además de tipo de cimentación, a fin de tomar las medidas de diseño y construcción necesarias para asegurar un buen comportamiento geotécnico y estructural del proyecto.



uf

Py

S.

4-



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- La supervisión geotécnica deberá vigilar las excavaciones, particularmente en las partes adyacentes a construcciones existentes y vialidades, para evitar alterar su estabilidad y afectar negativamente las estructuras, derivados de la falta de presión y confinamiento al remover material e inestabilidad de talud por pendientes pronunciadas y sobrecargas en la corona.
- Se deberá tener especial cuidado con el apuntalamiento adecuado de la excavación proporcionando un área segura a los trabajadores y a las edificaciones colindantes. Las estructuras de retención se deberán diseñar de igual manera para los empujes críticos creados por la masa de suelo, tomando en cuenta la posible injerencia del nivel freático, cuando se requiera.
- De acuerdo al corte arquitectónico longitudinal A-A', se puede observar que se utilizarán rellenos para la nivelación del terreno natural y alojamiento de la estructura, los cuales tendrán una altura máxima de 4.00m., sin embargo esto no está indicado en el plano arquitectónico, por lo cual deberá modificar el plano con su respectiva simbología.
- Con base en el Artículo 58 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se determina que "los taludes que resulten al realizar actividades constructivas deberán tener como altura límite tres metros. En aquellos que resulten mayores que esta altura se deberán presentar los Estudios Geotécnicos que garanticen su estabilidad y seguridad.
- Se deberá contar con el Procedimiento de Ejecución de los Trabajos de Relleno detallado, dicho procedimiento deberá contar con planos a escala donde se represente y describa el procedimiento de relleno y estabilización que garantice la seguridad, lo anterior con sus respectiva carta responsiva firmada por el Asesor Geotécnico.
- Presentar un Programa pormenorizado para el control de corte, movimiento de suelo y conformación de terracerías. Deberá de respaldarse con la supervisión de un laboratorio de Mecánica de Suelos, presentando la carta responsiva debidamente requisitada y firmada por el ó los asesores de Ingeniería involucrados en este caso. Lo anterior con la finalidad de lograr su adecuada ejecución.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como casa habitación y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
- Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de Mecánica de Suelos.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones del Estudio presentado.



L. En cuanto a Hidrología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 025/2016 de fecha 16 de febrero del 2016, emitido por la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría,; siendo lo siguiente:

- De acuerdo al Estudio Hidrológico realizado por P.I.H.H.S. Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial y firmado por el Ing. Ricardo Vázquez Esparza con **No. de Cédula Profesional: 1886060**, se encontró lo siguiente:
 - La localización del predio donde se pretende desarrollar el proyecto, es dentro de una zona plana que anteriormente formaba parte de una zona de pastoreo agropecuario, donde la principal actividad económica en el predio hasta las últimas es en un cambio de producción agropecuaria hacia una transición de manera urbanística, lo cual nos conlleva a la necesidad de analizar los escurrimientos pluviales naturales internos.
 - Debido a la localización del predio en estudio, nos lleva a la necesidad del análisis de los escurrimientos pluviales internos, ya que se está considerando que no habrá aportaciones de escurrimientos externos y dada la topografía del lugar así lo indica. Por otro lado, desde el punto de vista macro, el predio por ubicación con respecto a la altitud se encuentra en un sitio sin peligro de

JP
①

S. P. G.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

inundaciones externas, presentando la salida del agua en forma superficial a través de la vialidad, siendo avalado este hecho en campo con la revisión del Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León.

- Así mismo considerando que no existe área de aportación externa hacia el terreno, las aportaciones se evacuaran en forma directa hacia las calles colindantes, concluyéndose que No Existe Riesgo Alguno por Inundación y considerando que no se tiene aportaciones de cuencas externas.
- De conformidad con el atlas de riesgo vigente elaborado por el Gobierno del Estado de Nuevo León, en su primera etapa publicado en el periódico oficial del Estado, determina que NO se presenta Riesgo Hidrológico referente a los puntos de inundación, es decir no existen muestreos de puntos de inundación, ni existe el conflicto Corriente vs. Vialidad, ni planicies de inundación o franjas de inundación al presentarse lluvias.
- Se hace análisis hidrológico aplicado principalmente a las áreas de absorción según proyecto pretendido y en techumbres de bodegas para la revisión de la capacidad hidráulica en las bajantes pluviales, mediante secciones circulares de PVC, cuadradas y canaletas.
- Por otro lado, se tiene que en la parte baja del proyecto las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de jardín y/o de piso terminado para su desalojo hacia la calle, apoyados con registros y canal de desalojo de agua proveniente de techumbres para que posteriormente tenga salida hacia las obras pluviales municipales.
- Por lo anteriormente descrito se puede concluir que la construcción de las bodegas sobre este predio no presenta riesgo hidrológico por motivos de inundación para la zona, ya que actualmente la zona funciona de manera natural el desalojo de agua de lluvia.

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



R
O
R
g.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León y el C. Director de Control Urbano.....



LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS/AEDC/eats

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ing. Joel Cruz Reyes siendo las

10:15 horas del día 21 del mes de Septiembre del 2016.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Ing. Joel Cruz Reyes

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE ING. JOEL CRUZ REYES

FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE 32144

FIRMA [Signature]