



Secretaría de
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

006268

f municipio.monterrey
@municipio_mty

OFICIO No. SEDUE 3280/2013
EXP. ADM. L-240/2013
Página 1 de 17

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

INSTRUCTIVO

C. JUAN CARLOS LEAL GARCIA
AVENIDA REVOLUCION No. 2000
COLONIA ADOLFO LOPEZ MATEOS SEGUNDO SECTOR
CADEREYTA JIMENEZ, N.L.
P R E S E N T E.-

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

- - En Monterrey, Nuevo León, siendo el 01-primer día del mes de Noviembre del año 2013-dos mil trece.- **VISTO**.- El expediente administrativo No. L-240/2013, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 03-tres de Julio del 2013-dos mil trece, por el C. JUAN CARLOS LEAL GARCIA, en su carácter de Propietario de los inmuebles ubicados en la **AVENIDA ALFONSO REYES S/N**, jurisdicción de este Municipio, e identificados con los números de expedientes catastrales **34-067-002 y 34-067-004**, acompañando copias simples del Escritura Pública Número 27,055-veintisiete mil cincuenta y cinco, de fecha 23-veintitrés de marzo de 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Notario Público Titular Número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; Escritura Pública Número 27,054-veintisiete mil cincuenta y cuatro, de fecha 23-veintitrés de marzo de 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Notario Público Titular Número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; Escritura Pública Número 12,993-doce mil novecientos noventa y tres, de fecha 22-veintidós de diciembre de 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Titular de la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA)** para el predio con expediente catastral 34-067-002, y **LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN Y DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION)** para el predio identificado con el expediente catastral 34-067-004, **PARA TALLER DE ENEDEREZADO Y PINTURA** en los predios antes citados, los cuales constan de superficies de 6345.61 metros cuadrados y 7864.26 metros cuadrados respectivamente, y conjuntamente forman una superficie total de 14,209.87 metros cuadrados, con una construcción total de 1806.59 metros cuadrados, de los cuales 406.59 metros cuadrados corresponden a la construcción existente por regularizar, y 1400.00 metros cuadrados son de obra nueva. 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 II, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 289, 290 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.3, Artículo 15 fracción II, 16, 19 fracciones II, III y IV, 36, 46, 49, 52, 53, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, , VII, VIII y IX, 14 fracciones

Caridomatico Azules
Zanagras 1000 121 C. Monterrey

www.monterreygob.mx

tel: 811 110 6565

52 811 110 6565

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracciones II y IX, 20, 26 fracción III, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 13 de octubre de 2011, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 140, con fecha 04 de noviembre del 2011, 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, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, en una Zona Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES, específico 3.3.3 ENDEREZADO Y PINTURA**, es considerado como **CONDICIONADO**; Resultando por lo tanto procedente informar que de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción II 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: **II.- CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta pueden permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes".

III.- Ahora bien, cabe señalar que el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, en el artículo 19, contempla para los usos del suelo condicionados para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I) Predominancia**: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión en ambos lados de las aceras de las calles. El 60% de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar. Cuando se trate de lotes con superficies desiguales o diversas, se podrá realizar la medición de la predominancia a través de los metros lineales del frente de cada predio según cada caso; **II) Contaminación**: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III) Impacto Vial**: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables; **IV) Seguridad**: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente.

Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) e Industrial (CI), zona comercial y de servicios y en Subcentros Urbanos (SCU) aplicarán los criterios II, III y IV, indicados para los usos condicionados, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

IV.- Considerando lo indicado para usos condicionados anteriormente descrito, se tiene que conforme a dicho Plan los predios en cuestión se encuentran en una zona indicada como CMI-Corredor de Mediano Impacto, por lo tanto serán aplicables los Requerimientos II, III y IV, mismos que se subsanan de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** En el presente caso, la Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio LTA-107-2013, de fecha 17 de Julio del 2013-dos mil trece, emitió dictamen en el cual se indican los lineamientos en materia ambiental a respetar, mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** El interesado acompaña Estudio de Impacto Vial, por lo cual la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DPPU/V/384/2013, de fecha 15-quince de Julio del 2013-dos mil trece, emitió Dictamen Técnico Vial, en el cual considera factible el proyecto desde el punto de vista vial, condicionado al cumplimiento recomendaciones indicadas en dicho oficio, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Protección Civil de Nuevo León, mediante oficio No. DPCE-SAE-J/D-190/2013 de fecha 10-diez de Junio de 2013-dos mil trece, emitió las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que se deberán implementar para la instalación del proyecto a ubicarse en la Avenida Alfonso Reyes s/n, en el municipio de Monterrey, e identificados con los expedientes catastrales 34-067-002 y 34-067-004.

V.- Ahora bien y tomando en cuenta que el predio que nos ocupa se encuentra fuera de un fraccionamiento autorizado, ya que en el presente caso se solicita un uso No habitacional, aplica lo establecido en el Artículo 203 inciso b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente: "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 pagarán el 7%-siete por ciento del área vendible. Cuando se opte por el pago, se tomará 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, ésta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso del pago en efectivo, éste deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes; con respecto al predio con expediente catastral 34-067-002, con una Superficie Neta de 6345.61 metros cuadrados, restándole el área comprendida por el alineamiento vial (Avenida Alfonso Reyes) del predio, de 428.59 metros cuadrados, para quedar un área vendible de 5917.02 metros cuadrados; siendo el 7% correspondiente a dicha superficie de 414.19 metros cuadrados, por el valor comercial por metro cuadrado, según avalúo comercial expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, que es de \$1425.00 (Mil cuatrocientos veinticinco pesos 00/100 M. N.) por metro cuadrado, resultando por lo tanto el pago de la cantidad total de \$590,220.75 (Quinientos noventa mil doscientos veinte pesos 75/100 M. N.); mismos que fueron liquidados en fecha de 22-veintidós de Octubre del 2013-dos mil trece, presentando el No. de recibo oficial MTY 1968141 emitido por la Tesorería Municipal de Monterrey, que avala el pago por dicha cantidad. Respecto al predio con expediente catastral 34-067-004, con una Superficie Neta de 7864.26 metros cuadrados, restándole el área comprendida por el alineamiento vial (Avenida Alfonso Reyes) del predio, siendo de 148.73 metros cuadrados, para quedar un área vendible de 7715.53 metros cuadrados; siendo el 7% correspondiente a dicha superficie de 540.09 metros cuadrados, por el valor comercial por metro cuadrado, según avalúo comercial expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, que es de \$1275.00 (Mil doscientos setenta y cinco pesos 00/100 M. N.) por metro cuadrado, resultando por lo tanto el pago de la cantidad total de \$688,614.25 (Seiscientos ochenta y ocho mil seiscientos catorce pesos 75/100 M. N.); mismos que fueron liquidados en fecha de 22-veintidós de Octubre del 2013-dos mil trece, presentando el No. de recibo oficial MTY 1968142 emitido por la Tesorería Municipal de Monterrey, que avala el pago de dicha cantidad.

Consumo: 1968142 metros

www.monterrey.gob.mx

av. de la constitución s/n. c.p. 64000

52-8118130-7565

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1806.59 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente forma: Construcción existente por regularizar de tres niveles (344.00 metros cuadrados), en la cual se encuentra el área de oficinas (08-ocho oficinas) y baños; y la Construcción de Obra Nueva, que será destinada al taller de enderezado y pintura (1400.00 metros cuadrados de construcción nueva), con un área de estacionamiento con capacidad para 53-cincuenta y tres cajones, en un solo nivel.

VII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2010-2020 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 14,209.87 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (10,657.40 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.11 (1535.53 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.5 (49,734.54 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.13 (1806.59 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.25 (3552.47 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.89 (12,674.34 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (2,131.48 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.58 (8186.55 metros cuadrados). Número de niveles: Máximo 10 Niveles, y el proyecto presenta 03-Tres niveles, en el área de oficinas y 01-un nivel, en el área de taller.

VIII.- Resolución de alineamiento vial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, de fecha 20-veinte de Marzo del 2013-dos mil trece, en el cual indica lo siguiente:

- a) Para la Avenida Alfonso Reyes, deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros del eje central de la Avenida hacia ambos lados.

Previéndose la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

IX.- De lo anterior, es importante señalar, que atento a lo señalado en el artículo 228 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, que dice: "**Artículo 228.-** Las autoridades o las particulares que pretendan llevar a cabo una obra de construcción o edificación, se sujetarán a esta Ley, a los reglamentos municipales en la materia, así como a las siguientes disposiciones:.....II. Respetar los alineamientos de las vías públicas o de comunicación con su anchura correspondiente o prevista, quedando prohibida la obstrucción de esas vías, así como la de cauces pluviales y cañadas,"; en correlación con lo que señala el último párrafo del artículo 64 de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento de Zonificación y uso del suelo del Municipio de Monterrey, que al efecto indica: "En las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción, pudiendo ser utilizada dicha superficie como área ajardinada o estacionamiento, en cuyo caso el área ajardinada y/o los cajones habilitados, no deberán ser tomados en cuenta al cumplir con las obligaciones reglamentarias indicadas en el Plan, relativo a los requerimientos mínimos exigidos para ambos supuestos"; por lo que, en este sentido, el plano anexo a la presente resolución, indica un área ajardinada en el área de afectación vial prevista por el alineamiento marcado para los inmuebles que nos ocupan, sin embargo, considerando lo señalado, dicha área no fue tomada en cuenta, al ser cuantificados los lineamientos de área verde y de estacionamiento, por lo que, aún y cuando se lleve a cabo la afectación, el proyecto restándole la misma seguirán cumpliendo con los lineamientos urbanísticos indicados.

X.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Garza Sada para el giro de Taller de Enderezado y Pintura, requiere 01-un cajón por cada 40 metros cuadrados, donde de un área de 1400.00 metros cuadrados, resulta el requerimiento de 35-treinta y cinco cajones; y para el área de



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Oficinas, requiere 01-un cajón por cada 30 metros cuadrados, donde de un área de 326.61 metros cuadrados, resulta el requerimiento de 11-once cajones; siendo el requerimiento total de cajones de estacionamiento 46-cuarenta y seis cajones, solucionando el proyecto con 53-cincuenta y tres cajones.

XI.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 09-nueve de Julio del 2013-dos mil trece, se pudo constatar que el predio se encuentra sin uso y existe una construcción antigua sin uso.

XII.- Que el interesado en cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en relación al artículo 3 fracción VII del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, la construcción conforme a sus características es considerado como Tipo 4c, y con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano (antes Dirección de Proyectos y Planeación Urbana) 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 DPPU/E/0404/AGOSTO/2013 de fecha 18-dieciocho de Septiembre del 2013-dos mil trece, emitió Dictamen Estructural, mismo que fue elaborado conforme a la Memoria de Cálculo Estructural presentado por el solicitante, realizado por el Ingeniero Demetrio García de la Cruz, con cédula profesional 5141841 en fecha 28 de junio de 2013; dictamen en el cual se dictan las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
2. Mediante oficio DPPU/H 187/2013 de fecha 10-diez de Julio de 2013-dos mil trece, emitió Dictamen Técnico Hidrológico, el cual fue realizado conforme al Análisis Hidrológico Superficial Interno y Revisión Hidráulica tipo conceptual de bajantes pluviales, realizado en fecha 23 de mayo de 2013, por la empresa Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial, a cargo del Ingeniero Ricardo Vázquez Esparza, con cédula profesional 1886060; en el cual se otorga el Vo. Bo. Por parte de dicha área, condicionado a garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previtas.
3. Mediante oficio DPPU/G182/2013, de fecha 10-diez de Julio de 2013-dos mil trece, emitió Dictamen Técnico Geológico, mismo que fue realizado de acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos realizado por la empresa Estudios Geotécnico y de Materiales S.A. de C.V. de fecha 19 de febrero de 2013, firmado por el Ingeniero Arturo J. Jiménez Rodríguez, y al Estudio de Riesgo Geológico, realizado por la empresa Análisis Geológicos y Estructurales de fecha 30 de mayo de 2013, firmado por el Ingeniero Alberto de León Gutiérrez, con cédula profesional 1748960; condicionado al cumplimiento de las obligaciones y lineamientos indicados en el cuerpo del dictamen, los cuales son para el interesado para de la presente resolución, a fin de garantizar la operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los estudios presentados.
4. Mediante oficio DPPU/V/384/2013, de fecha 15-quince de Julio del 2013-dos mil trece, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano del proyecto presentado y al Estudio de Impacto Vial firmado por el M.C. Ingeniero Gabriel Ponce Elizondo, en el cual concluye que el proyecto es factible desde el punto de vista vial.

Consorcio Acero
Zurigoza 1000, Col. Centro

www.monterrey.gob.mx

oficial@desarrollomonterrey.gob.mx

52 811 8130 6565

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

XIII.- Se anexa escrito, mediante el cual el Ingeniero Antonio Fernández Cárdenas, con cédula profesional 1559235, se manifiesta como Responsable de Obra de la construcción ubicada en la Avenida Alfonso Reyes No. 3353, con expediente catastral 34-067-002 y 34-067-004, en el municipio de Monterrey.

XIV.- La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-107-2013, de fecha 17-diecisiete de Julio del 2013-dos mil trece, emitió los lineamientos en materia ambiental correspondientes al predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 3353, con expediente catastral 34-067-002 y 004, mismos que serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XV.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 último párrafo de la Reformas por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto de Contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber terminado el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña copia escrito de fecha 11-once de Octubre de 2013,-dos mil trece, en el cual manifiesta el compromiso de contratar un seguro de responsabilidad civil contra terceros cuando empiece la construcción del taller en el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 3353, con expediente catastral 36-067-002 y 36-067-004.

XVI.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAE-J/D-190/2013 de fecha 10-diez de Junio de 2013-dos mil trece, emitió las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que se deberán implementar para la instalación del proyecto a ubicarse en la Avenida Alfonso Reyes s/n, en el municipio de Monterrey; emitió las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que se deberán implementar, tanto generales como durante la etapa de construcción, 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, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA)** para el predio con expediente catastral 34-067-002, y **LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN)** para el predio identificado con el expediente catastral 34-067-004, **PARA TALLER DE ENEDEREZADO Y PINTURA**, en los predios ubicados en la **AVENIDA ALFONSO REYES S/N**, jurisdicción de este Municipio, e identificados con los números de expedientes catastrales **34-067-002 y 34-067-004**, los cuales constan de superficies de 6345.61 metros cuadrados y 7864.26 metros cuadrados respectivamente, y conjuntamente forman una superficie total de 14,209.87 metros cuadrados, con una construcción total de 1806.59 metros cuadrados, de los cuales 406.59 metros cuadrados corresponden a la construcción existente por regularizar (Lote 004), y 1400.00 metros cuadrados son de obra nueva (Lote 002).



Secretaría de
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

006271

municipio.monterrey

@municipio_mty

OFICIO No. SEDUE 3250/2013
EXP. ADM. L-240/2013
Página 7 de 17

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 al 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 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. 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 III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica 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 de 1000 metros cuadrados de construcción- 03-Tres años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción por ampliar de 1400.00 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- D. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones

lineamientos urbanísticos:

- a) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- b) Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes, y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
- c) 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.
- d) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
- e) Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de pavimentación, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
- f) 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.

Continente Aseo
Zajaga 1000, Col. Centro

www.monterrey.gob.mx

desarrollo.monterrey.gob.mx

52181141301445

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- g) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
- h) El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
- i) 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.
- j) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- k) Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- l) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- m) SE hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- n) Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
- o) No efectuar fogatas para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

E. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el 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).

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



Secretaría de
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

006272

f municipio.monterrey

@municipio_mty

OFICIO No. SEDUE 3250/2013
EXP. ADM. L-240/2013
Página 9 de 17

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- 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 **TALLER DE ENDEREZADO Y PINTURA**, en los predios 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 un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- g) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- h) 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.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 53-cincuenta y tres cajones de estacionamiento que presenta el proyecto.
- k) 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.
- l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- m) 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.



No podrá utilizarse el Inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

- G. **En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPCE-SAE-J/D-190/2013 de fecha 10-diez de Junio de 2013-dos mil trece, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y**

Oficina de Atención al Ciudadano
Calle Arca 1000, Col. Centro

www.monterrey.gob.mx

alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130 6563

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

- H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPPU/E/0404/AGOSTO/2013 de fecha 18-dieciocho de Septiembre de 2013-dos mil trece, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:
1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
 2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
 3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
 4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
 5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se 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.
- I. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPPU/V/384/2013, de fecha 15-quince de Julio de 2013, emitido por la Dirección de Proyectos y Planeación Urbana adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo al Estudio de Impacto Vial y demás información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:
- 1) El proyecto deberá respetar el siguiente alineamiento vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2010-2020, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- a) Para el Av. Alfonso Reyes deberá respetar un alineamiento vial de 50.00 metros, 25.00 metros del eje central de la Avenida hacia ambos lados.
Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- 2) Las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
 - 3) El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos del suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020
 - 4) Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo con el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
 - 5) Los accesos vehiculares (de entrada y salida) 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.
 - 6) Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente no mayor al 15 % de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey. De igual manera, quedan obligados a darle un acabado antiderrapante a su superficie.
 - 7) Con el fin de darle funcionalidad a las rampas vehiculares, deberá eliminar del proyecto los cajones de estacionamiento marcados con los números 29, 30, 31, 32, 33 y 34, ya que las maniobras para entrar y salir de estos cajones obstaculizarían la circulación en las rampas vehiculares donde los conductores circulan sobre una pendiente y existe menor visibilidad que en los pasillos.
 - 8) Deberá estar claramente señalizado el sentido de circulación del estacionamiento tanto en las rampas como en los pasillos de circulación.
 - 9) Deberá proporcionar una adecuada iluminación al estacionamiento. Será responsabilidad de los propietarios del Desarrollo el cuidar que esta obligación sea cumplida.
 - 10) Tomando en cuenta las características del taller, la dimensión de los cajones de estacionamiento, así como las características físicas de las vialidades colindantes en las cuales se permite el estacionamiento en cordón, solo deberá dar servicio a vehículos ligeros. No deberá ser utilizado por vehículos con capacidad mayor a 1.5 Ton.
 - 11) El propietario y los encargados del taller quedan obligados a no tener vehículos estacionados fuera del predio en espera de ser atendidos.
 - 12) 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.
 - 13) El proyecto deberá tener un buen señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo 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 y que deberán presentar el Proyecto de Señalamiento Vial y coordinarse para su respectiva instalación con la Secretaría de Vialidad y Tránsito de Monterrey, a fin de garantizar la adecuada circulación vial y brindar seguridad, para los peatones de la zona colindante al desarrollo. La Secretaría de Vialidad y Tránsito de Monterrey determinará en su caso el señalamiento vial necesario 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.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3250/2013
 EXP. ADM. L-240/2013
 Página 12 de 17

- J. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPPU/G182/2013 de fecha 10 de Julio del 2013, emitido por la Dirección de Proyectos y Planeación Urbana adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos realizado por la empresa Estudios Geotécnico y de Materiales S.A. de C.V. y al Estudio de Riesgo Geológico, realizado por la empresa Análisis Geológicos y Estructurales, y que en lo siguiente se transcribe:**
- a) 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.
 - b) En todo momento deberá evitarse construir o cimentar sobre material de relleno o escombro y arcilla color café oscura, con condiciones inestables o de baja resistencia así como evitar sobrecargas en el terreno o exceder las recomendaciones del diseño estructural de la construcción.
 - c) Se propone cimentación a base de pilas coladas in situ desplantadas a una profundidad de 5.00 m a partir del nivel natural de terreno, la capacidad de carga admisible es de 80 t/m².
 - d) Atender a las recomendaciones del Estudio de Mecánica de Suelos para el desplante de cimentación tipo pilas.
 - e) Se deberá contar con asesoría Geotécnica durante la realización del corte para que se tomen las medidas más adecuadas para estabilizar el talud resultante, según las características que presente.
 - f) No se deberá dejar por un largo periodo de tiempo el corte expuesto, debiendo ser estabilizado de inmediato.
 - g) 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.
 - h) Deberá ser retirado todo el material de procedencia orgánica del área de construcción.
 - i) Proveer una buena canalización de los escurrimientos superficiales para evitar transporte de material hacia otros predios durante la etapa de excavación y cimentación.
 - j) Sólo se podrá usar como relleno el material de corte que cubra las características marcadas por el Estudio de Mecánica de Suelos.
 - k) 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 o contamine el subsuelo.
 - l) En el Plano Arquitectónico se contempla un muro de contención donde se realizará el corte, destacando que éste no puede superar los 3.50 m de altura y el talud resultante alcanzará 4.00 m de altura.
- K. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio numero DPPU/H 187/2013 de fecha 10-diez de Julio del 2013, emitido por la Dirección de Proyectos y Planeación Urbana adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al Análisis Hidrológico Superficial Interno y Revisión Hidráulica tipo conceptual de bajantes pluviales, realizado en fecha 23 de mayo de 2013, por la empresa Proyectos de Ingeniería Hidráulica e Hidrología Superficial, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y**



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios, 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, y que en lo siguiente se transcribe:

- A) De acuerdo al corte longitudinal, y conforme lo establece el artículo 55 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, se tiene que:
 - 1.- La construcción contempla áreas de corte y relleno en terreno, por lo que para proteger la zona de rampa (Eje 3), se deberán construir muros de contención con un sistema de drenaje a base de un filtro de arenas y grava a lo alto y largo del muro, siendo apoyada esta solución por drenes de PVC, además de contar con una impermeabilización adecuada mediante membranas y emulsiones impermeables. El caudal captado en muro de contención deberá presentar salida hacia la red pluvial.
- B) De acuerdo a la planta de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:
 - 1.- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4", 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 la construcción, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - 1.- Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - 2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - 3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- D) 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.
- E) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de su construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.
- F) El desarrollador tiene la obligación de aportar con los recursos económicos que se requieran, para la realización de obras hidráulicas y pluviales debido a la operación pluvial que se face presentarse en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.

L. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-107-2013 de fecha 17-diecisiete de Julio del 2013, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

Coahuila de Zaragoza
Calle de la Libertad 1690, C.A. Centro

www.monterrey.gob.mx

01 81 14 20 00 00 / 01 81 14 20 00 00

13 8 14 11 00 00

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Durante la etapa de construcción.-

1. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos/automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
6. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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**

12. El horario autorizado de operación es de lunes a viernes de 08:00 a 18:30 horas y sábado de 08:00 a 13:00 horas.
13. Queda prohibido realizar actividades de mantenimiento automotriz en el interior del predio.
14. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
15. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.
16. 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**



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

17. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
18. 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 08:00 a 18:30 horas.
19. 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.
20. 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

21. El sistema de control y captura de las emisiones provenientes del área de la aplicación de pintura, deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
22. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Suelo

23. 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.
24. El interior del establecimiento deberá estar libres de derrames de grasa y aceite.
25. 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.
26. 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

27. 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.
28. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
29. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
30. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieran 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

31. 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.

Condumino Acero
Zona 1933, Col Centro

www.monterrey.gob.mx

Oficina de Atención al Ciudadano

02 81 01 10 4465

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

32. 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.
33. 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.
34. 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.
35. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
36. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

37. Deberá realizar el trámite correspondiente al retiro del arbolado que interfiera con el proyecto en la Dirección de Ecología del Municipio.
38. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 167-ciento sesenta y siete 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 197-ciento noventa y siete árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), o bien plantar 50-cincuenta árboles de la especie encinos con dimensiones de 10.0 centímetros en su tallo medido a 1.20 m de altura lo cual equivale a la cantidad de árboles anteriormente descrita, 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

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

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

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

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil 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.



Secretaría de
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

006276

f municipio.monterrey
@municipio_mt

OFICIO No. SEDUE 3250/2013
EXP. ADM. L-240/2013
Página 17 de 17

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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 y 387 para el 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, comisionándose para tal efecto a los C. C. MARJA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO, y GRISELDA GUADALUPE FIGON GOMEZ.- Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

LIC. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

TVNB/MYNL/jek

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

Elena Belategui
siendo las 13:00 horas del día 15 del mes de Noviembre del 2013

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Marja de los Angeles Nuñez Prado
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
22144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Elena Belategui
FIRMA Elena Belategui

Monterrey, Nuevo León
Teléfono: 046 111 0000

www.monterrey.gob.mx

alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130 6505