

Oficio No.: SEDUE 11264/2019
Expediente Administrativo L-000040-19

INSTRUCTIVO

A LA C. GLORIA MARTINEZ REGALADO

DOMICILIO: VALLE DE MEXICO No. 136

COLONIA VALLE DE LAS PUENTES, EN

SAN NICOLÁS DE LOS GARZA, N. L.

Presente.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiséis días del mes de julio del año 2019-dos mil diecinueve. -----

VISTO. -El expediente administrativo No. L-000040-19, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 06-seis de Febrero del 2019-dos mil diecinueve, por la C. Gloria Martínez Regalado, en su carácter de Propietaria del inmueble ubicado en la **CALLE DEMOCRACIA ORIENTE, No. 206, COLONIA TREVIÑO** de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70)06-127-028**; solicitud con la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) PARA ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, inmueble que tiene una superficie total de 202.00 metros cuadrados y una construcción existente de 343.65 metros cuadrados de los cuales 56.14 metros cuadrados son por demoler, para quedar 287.51 metros cuadrados que son por regularizar; para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

1. Escritura Pública Número 54,391-cincuenta y cuatro mil trescientos noventa y uno, de fecha 31-treinta y uno de Julio del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Titular de la Notaría Pública Numero 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, por la cual se hace constar el Contrato de Compraventa del bien Inmueble que nos ocupa, e identificado con el expediente catastral número 06-127-028, a favor de Gloria Martínez Regalado.

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 3 fracciones XVI y XLV, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 148 fracción II, 202 fracción V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 237, 355, 356, 357, 358, 360 fracciones I a IX, 362, 364, 365, 400, 401, 402 y transitorios primero, segundo, tercero y noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 281, 282, fracción I y II, 283 fracciones I a la VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VII, 295 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracciones II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 1 inciso a), 10, 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción II, 16, 19 fracciones I a IV, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 53, 102, 103, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 Bis fracciones I a IX y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VII, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a la XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracciones IX, 20, 22, 23, 25, 30, 34, 35, 36, 37, 49, 50, 64, 91, 92, 94, 95, 96, 125, y 152 del

Reglamento para las Construcciones del 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 fracción I, V, IX, XXXVIII Y 99 fracción X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II. De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los predios en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA**, ahora bien el predio identificado con el número de expediente catastral **(70)06-127-028**, se encuentran en una zona clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, zona en la cual, el uso solicitado para **3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, se considera como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar que de conformidad con lo establecido en el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: "**Artículo 148.** En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ...II. Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes; ..."

III. Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

IV. Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que, conforme al Plan, señalado en el considerado anterior, el uso solicitado para **ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS** es considerado como **CONDICIONADO** y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como **HML-**

HABITACIONAL MIXTO LIGERO, por lo tanto, le serán aplicables los Requerimientos I, II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento I.** De acuerdo a las distancias mencionadas en dicho requerimiento, y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta secretaría, se consto que del 100-cien por ciento de los lotes (38), dentro de las distancias aludidas, por la calle Democracia, el 68.42% por ciento de los lotes (26-veintiseis), tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado, y el 31.57% por ciento de los lotes (12-doce), tienen uso habitacional unifamiliar habitado, y los dos lotes adyacentes tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado; satisfaciéndose de esta manera lo señalado en la fracción VIII del artículo 161 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al tratarse de un Uso de Suelo Condicionado, y satisfaciéndose además la citada predominancia: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio 0612/2019 dentro del expediente LTA-000069/2019, de fecha 19-diecinueve de Febrero del 2019-dos mil diecinueve, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/136/2019, de fecha 26-veintiseis de marzo de 2019-dos mil diecinueve, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Protección Civil Monterrey mediante oficio No. SAY-PCM/D/0148/19, Tarjeta Folio No. 0044/19, Expediente No. PC/1420/15/18 de fecha 25 de Enero del 2019, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo que será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

V. Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 287.51 metros cuadrados, distribuidos de acuerdo al plano del proyecto presentado por el solicitante y anexado al presente.

VI. Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso el predio (HMI) y a la superficie total del mismo, de 202.00 metros cuadrados, los cuales se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (151.50 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (151.50 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.50** veces la superficie del predio (505.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.42 (287.51 metros cuadrados) un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.12** (24.24 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.12 (24.24 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (50.50 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (50.50 metros cuadrados); Así mismo cumple con el número de niveles máximo permitido que es de 05-cinco, y el proyecto presenta 02-dos niveles con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros, el proyecto presenta 2.91 metros en su nivel más alto.

VII. En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Industrial Moderna, para el giro Almacén de Productos Inocuos requiere de 01-un cajón por cada 285.00 m², donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 287.51 m², por lo que resulta el requerimiento de 1-un cajón, resolviéndose con un total de 1-un cajón dentro del predio.

VIII. De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 09-nueve de abril del 2019-dos mil diecinueve, se hizo constar que: al momento de la inspección se pudo constar que es una bodega con oficina, se marcan diferencias en el plano (no existe área verde), si cumple con cajones de estacionamiento.

Atento a lo anterior, la solicitante anexa escrito, por medio del cual, la señora Gloria Martínez Regalado, se compromete a habilitar el área de jardín, en términos de lo señalado por el Reglamento de Construcción.

IX. La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 0612/2019 y número de expediente administrativo LTA-000069/2019, de fecha 19-diecinueve de febrero del 2019-dos mil diecinueve, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

X. La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, emitió oficio No. SAY-PCM/D/0148/2019, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2019-dos mil Diecinueve, dentro del expediente número PC/1420/15/18, Tarjeta Folio Número 0044/19, emitió dictamen en el cual otorgó Lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el giro de **Almacén de Productos Inocuos**, en el establecimiento que nos ocupa, para que posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, se realice la inspección para verificar el cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XI. El interesado acompaña Peritaje Estructural (Revisión Estructural) de fecha 07-siete de Enero del 2019-dos mil diecinueve, elaborado por el Ing. Antonio Rodarte Navarro, con Cédula Profesional No. 2925677, mediante el cual menciona el análisis de la misma, se concluye que tanto el estado de la construcción así como los claros de la misma y todos sus elementos estructurales están dimensionados adecuadamente y están en condiciones de funcionamiento por lo cual estas instalaciones pueden seguir siendo utilizadas como oficinas y almacén y no representan ningún riesgo estructural para quienes la habitan; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

XII. El interesado acompaña escrito de fecha 10-diez de enero del 2019-dos mil diecinueve, por el cual el Ing. Antonio Rodarte Navarro, con cédula profesional 2925677, se manifiesta como Director Técnico responsable de obra en el proyecto de demolición parcial y regularización a realizarse en la calle Democracia Oriente, No. 206, Colonia Treviño de este Municipio de Monterrey con el Expediente Catastral 06-127-028.

XIII. De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió mediante oficio número DPTDU/V/136/2019 de fecha 26-veintiseis de Marzo del 2019-dos mil diecinueve, emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante Planos, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.

XIV. En fecha 23-veintitres de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto el predio ubicado en la Calle Demócrata Oriente No. 206, Colonia Treviño e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 06-127-028 en la cual señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, a) Para la calle Democracia deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario 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 MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) PARA ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, en el predio identificado con el número de expediente catastral 06-127-028, ubicado en la **CALLE DEMOCRACIA ORIENTE No. 206, COLONIA TREVIÑO EN MONTERREY, NUEVO LEON**, el cual tiene una

superficie total de 202.00 metros cuadrados, y una construcción existente de 343.65 metros cuadrados de los cuales se autoriza la demolición de 56.14 metros cuadrados y 287.51 metros cuadrados se regularizan.

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) Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, signado por el Ing. Antonio Rodarte Navarro, con cédula profesional 2925677, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además de considerar lo siguiente:

- a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- b. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- c. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.

B) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias de demolición en general incluyendo la demolición de barda, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición Parcial) que se autorizan.

C) Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina (demolición parcial) y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

D) La Licencia Municipal de Construcción (Demolición Parcial), (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.

E) Deberá sujetar la ejecución de la construcción (Demolición parcial), 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, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
2. El horario de la demolición será de lunes a viernes de **8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.**
3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rodamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente

el permiso correspondiente.

6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.

7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

8. El 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.

9. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

10. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

11. 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.

12. 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.

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

14. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados, así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.

15. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, 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.

16. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.

17. 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.

18. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.

19. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.

20. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

F) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente *"El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. ..."*. De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción (Demolición parcial), se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para Hotel en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. No podrá utilizar el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
6. Deberá habilitar y mantener en funcionamiento **01- un cajón de Estacionamiento** que presenta el proyecto para Almacén de Productos Inocuos.
7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **24.24 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
8. 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.
9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
10. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
11. 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.
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

H) Deberá cumplir las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción (Demolición parcial), así como con los lineamientos de seguridad en materia de protección civil, para la operación de Bodega de Productos Inocuos, señalados mediante oficio No. SAY-PCM/D/0148/2019, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2019-dos mil diecinueve, emitido dentro del expediente número PC/1420/15/18, Tarjeta Folio Número 0044/19, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, en relación al predio ubicado en la Calle Democracia Oriente, No. 206, Colonia Treviño en este Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 06-127-028; por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

I) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/136/2019 de fecha 26-veintiseis de marzo del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo a los antecedentes autorizados, al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la calle Democrática deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

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

3. 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. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

5. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupados exclusivamente por vehículos.

6. 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 de los vehículos al estacionamiento.

7. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

8. Con relación al vehículo de carga y de acuerdo a las características del proyecto las características de la vía de acceso y el espacio disponible para su estacionamiento y para las maniobras vehiculares, no deberá hacer uso de vehículos de carga mayores de 6.00 metros de longitud.

9. El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al artículo 105, (inciso XVIII) del Reglamento de Tránsito y Vialidad del municipio de Monterrey, queda prohibido Utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.

10. Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.

11. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos 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.

12. 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 ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 0612/2019 y número de expediente administrativo LTA-000069/2019, de fecha 19-diecinueve de febrero del 2019-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de Demolición Parcial. -

1. El horario de las actividades de 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 demolición 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 18:00 horas.

4. Deberá minimizar las emisiones a la atmosfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisible 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, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
7. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición 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.
12. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

Durante la etapa de operación. -

Generales

13. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados 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 percederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.
14. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
15. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sean colindantes a predios vecinales.
16. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
17. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
18. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
19. 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

20. 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.
21. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM. -081 SEMARNAT-1994), de 68 dB (A) de 08:00 a 18.00 horas (horario común para bodegas).
22. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistema de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulando su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
23. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

24. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
25. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
26. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área,

evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

27. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

28. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

29. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

30. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

31. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

32. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

33. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

34. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

35. 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 y (su reglamento), Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.

36. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

37. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

38. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-uno árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol), y debido a que los cajones están cubiertos deberá reponer el encino de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y pagar una cuota de salario mínimo (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art.92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

40. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

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 03-(tres años)



no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV 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: La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

NOVENO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente. - Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----



LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



ACG/ EAM/ jhcc

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

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE _____
FIRMA _____
No. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE _____
FIRMA _____





Oficio No.: SEDUE 11264/2019
Expediente Administrativo L-000040-19

ACUERDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiséis días del mes de julio del año 2019-dos mil diecinueve. -----
VISTO. -El expediente administrativo No. L-000040-19, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 06-seis de Febrero del 2019-dos mil diecinueve, por la C. Gloria Martínez Regalado, en su carácter de Propietaria del inmueble ubicado en la **CALLE DEMOCRACIA ORIENTE, No. 206, COLONIA TREVIÑO** de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70)06-127-028**; solicitud con la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) PARA ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, inmueble que tiene una superficie total de 202.00 metros cuadrados y una construcción existente de 343.65 metros cuadrados de los cuales 56.14 metros cuadrados son por demoler, para quedar 287.51 metros cuadrados que son por regularizar; para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

1. Escritura Pública Número 54,391-cincuenta y cuatro mil trescientos noventa y uno, de fecha 31-treinta y uno de Julio del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Titular de la Notaría Pública Numero 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, por la cual se hace constar el Contrato de Compraventa del bien Inmueble que nos ocupa, e identificado con el expediente catastral número 06-127-028, a favor de Gloria Martínez Regalado.

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 3 fracciones XVI y XLV, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 148 fracción II, 202 fracción V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 237, 355, 356, 357, 358, 360 fracciones I a IX, 362, 364, 365, 400, 401, 402 y transitorios primero, segundo, tercero y noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 281, 282, fracción I y II, 283 fracciones I a la VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracciones II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 1 inciso a), 10, 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción II, 16, 19 fracciones I a IV, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 53, 102, 103, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 Bis fracciones I a IX y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VII, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a la XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracciones IX, 20, 22, 23, 25, 30, 34, 35, 36, 37, 49, 50, 64, 91, 92, 94, 95, 96, 125, y 152 del Reglamento para las Construcciones del 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 fracción I, V, IX, XXXVIII Y 99 fracción X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II. De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los predios en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA**, ahora bien el predio identificado con el número de expediente catastral **(70)06-127-028**, se encuentran en una zona clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, zona en la cual, el uso solicitado


026752

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



para **3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, se considera como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar que de conformidad con lo establecido en el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: "**Artículo 148.** En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ...II. Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes; ..."

III. Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que; "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

IV. Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que, conforme al Plan, señalado en el considerado anterior, el uso solicitado para **ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS** es considerado como **CONDICIONADO** y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, por lo tanto, le serán aplicables los Requerimientos I, II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento I.** De acuerdo a las distancias mencionadas en dicho requerimiento, y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta secretaria, se consto que del 100-cien por ciento de los lotes (38), dentro de las distancias aludidas, por la calle Democracia, el 68.42% por ciento de los lotes (26-veintiseis), tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado, y el 31.57% por ciento de los lotes (12-doce), tienen uso habitacional unifamiliar habitado, y los dos lotes adyacentes tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado; satisfaciéndose de esta manera lo señalado en la fracción VIII del artículo 161 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al tratarse de un Uso de Suelo Condicionado, y satisfaciéndose además la citada predominancia: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio 0612/2019 dentro del expediente LTA-000069/2019, de fecha 19-diecinueve de Febrero del 2019-dos mil diecinueve, mediante el cual

señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/136/2019, de fecha 26-veintiseis de marzo de 2019-dos mil diecinueve, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Protección Civil Monterrey mediante oficio No. SAY-PCM/D/0148/19, Tarjeta Folio No. 0044/19, Expediente No. PC/1420/15/18 de fecha 25 de Enero del 2019, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo que será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

V. Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 287.51 metros cuadrados, distribuidos de acuerdo al plano del proyecto presentado por el solicitante y anexado al presente.

VI. Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso el predio (HMI) y a la superficie total del mismo, de 202.00 metros cuadrados, los cuales se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (151.50 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (151.50 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.50** veces la superficie del predio (505.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.42 (287.51 metros cuadrados) un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.12** (24.24 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.12 (24.24 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (50.50 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (50.50 metros cuadrados); Así mismo cumple con el número de niveles máximo permitido que es de 05-cinco, y el proyecto presenta 02-dos niveles con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros, el proyecto presenta 2.91 metros en su nivel más alto.

VII. En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Industrial Moderna, para el giro Almacén de Productos Inocuos requiere de 01-un cajón por cada 285.00 m², donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 287.51 m², por lo que resulta el requerimiento de 1-un cajón, resolviéndose con un total de 1-un cajón dentro del predio.

VIII. De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 09-nueve de abril del 2019-dos mil diecinueve, se hizo constar que: al momento de la inspección se pudo constar que es una bodega con oficina, se marcan diferencias en el plano (no existe área verde), si cumple con cajones de estacionamiento.

Atento a lo anterior, la solicitante anexa escrito, por medio del cual, la señora Gloria Martínez Regalado, se compromete a habilitar el área de jardín, en términos de lo señalado por el Reglamento de Construcción.

IX. La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 0612/2019 y número de expediente administrativo LTA-000069/2019, de fecha 19-diecinueve de febrero del 2019-dos mil diecinueve, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

X. La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, emitió oficio No. SAY-PCM/D/0148/2019, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2019-dos mil Diecinueve, dentro del expediente número PC/1420/15/18, Tarjeta Folio Número 0044/19, emitió dictamen en el cual otorgó Lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el giro de **Almacén de Productos Inocuos**, en el establecimiento que nos ocupa, para que posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, se realice la inspección para verificar el cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio

citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XI. El interesado acompaña Peritaje Estructural (Revisión Estructural) de fecha 07-siete de Enero del 2019-dos mil diecinueve, elaborado por el Ing. Antonio Rodarte Navarro, con Cédula Profesional No. 2925677, mediante el cual menciona el análisis de la misma, se concluye que tanto el estado de la construcción así como los claros de la misma y todos sus elementos estructurales están dimensionados adecuadamente y están en condiciones de funcionamiento por lo cual estas instalaciones pueden seguir siendo utilizadas como oficinas y almacén y no representan ningún riesgo estructural para quienes la habitan; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

XII. El interesado acompaña escrito de fecha 10-diez de enero del 2019-dos mil diecinueve, por el cual el Ing. Antonio Rodarte Navarro, con cédula profesional 2925677, se manifiesta como Director Técnico responsable de obra en el proyecto de demolición parcial y regularización a realizarse en la calle Democracia Oriente, No. 206, Colonia Treviño de este Municipio de Monterrey con el Expediente Catastral 06-127-028.

XIII. De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió mediante oficio número DPTDU/V/136/2019 de fecha 26-veintiseis de Marzo del 2019-dos mil diecinueve, emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante Planos, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.

XIV. En fecha 23-veintitres de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto el predio ubicado en la Calle Demócrata Oriente No. 206, Colonia Treviño e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 06-127-028 en la cual señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, a) Para la calle Democracia deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario 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 MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) PARA ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, en el predio identificado con el número de expediente catastral **06-127-028**, ubicado en la **CALLE DEMOCRACIA ORIENTE No. 206, COLONIA TREVIÑO EN MONTERREY, NUEVO LEON**, el cual tiene una superficie total de 202.00 metros cuadrados, y una construcción existente de 343.65 metros cuadrados de los cuales se autoriza la demolición de 56.14 metros cuadrados y 287.51 metros cuadrados se regularizan.

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) Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, signado por el Ing. Antonio Rodarte Navarro, con cédula profesional 2925677, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además de considerar lo siguiente:

a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.

b. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapiales, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización,

debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.

c. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.

B) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias de demolición en general incluyendo la demolición de barda, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición Parcial) que se autorizan.

C) Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina (demolición parcial) y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

D) La Licencia Municipal de Construcción (Demolición Parcial), (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.

E) Deberá sujetar la ejecución de la construcción (Demolición parcial), 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, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

2. El horario de la demolición será de lunes a viernes de **8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.**

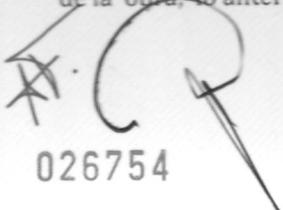
3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.

4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.

5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rodamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.

6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.

7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra, lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey



026754

Nuevo León vigente.

8. 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.
9. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
10. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
11. 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.
12. 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.
13. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
14. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados, así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
15. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, 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.
16. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
17. 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.
18. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
19. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
20. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

F) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. ...". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción (Demolición parcial), se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para Hotel en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. No podrá utilizar el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
6. Deberá habilitar y mantener en funcionamiento **01- un cajón de Estacionamiento** que presenta el proyecto para Almacén de Productos Inocuos.
7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **24.24 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
8. 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.
9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
10. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
11. 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.
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

H) Deberá cumplir las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción (Demolición parcial), así como con los lineamientos de seguridad en materia de protección civil, para la operación de Bodega de Productos Inocuos, señalados mediante oficio No. SAY-PCM/D/0148/2019, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2019-dos mil diecinueve, emitido dentro del expediente número PC/1420/15/18, Tarjeta Folio Número 0044/19, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, en relación al predio ubicado en la Calle Democracia Oriente, No. 206, Colonia Treviño en este Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 06-127-028; por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

I) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/136/2019 de fecha 26-veintiseis de marzo del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo a los antecedentes autorizados, al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la calle Democrática deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

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

3. 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. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberá ser de 3.80 x 5.00

metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

5. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupados exclusivamente por vehículos.
6. 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 arboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida de los vehículos al estacionamiento.
7. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
8. Con relación al vehículo de carga y de acuerdo a las características del proyecto las características de la vía de acceso y el espacio disponible para su estacionamiento y para las maniobras vehiculares, no deberá hacer uso de vehículos de carga mayores de 6.00 metros de longitud.
9. El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al artículo 105, (inciso XVIII) del Reglamento de Tránsito y Vialidad del municipio de Monterrey, queda prohibido Utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
10. Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
11. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos 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.
12. 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 ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 0612/2019 y número de expediente administrativo LTA-000069/2019, de fecha 19-diecinueve de febrero del 2019-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de Demolición Parcial. -

1. El horario de las actividades de 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 demolición 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 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmosfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisible 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, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
7. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
8. 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.
9. 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.
10. 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.

11. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición 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.

12. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

Durante la etapa de operación. -

Generales

13. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados 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 percederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.

14. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.

15. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sean colindantes a predios vecinales.

16. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

17. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.

18. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

19. 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

20. 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.

21. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM. -081 SEMARNAT-1994), de 68 dB (A) de 08:00 a 18.00 horas (horario común para bodegas).

22. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistema de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulando su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

23. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

24. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

25. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

26. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

27. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

28. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

29. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

30. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

31. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

32. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

33. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

34. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

35. 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 y (su reglamento), Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.

36. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

37. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

38. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol), y debido a que los cajones están cubiertos deberá reponer el encino de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y pagar una cuota de salario mínimo (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art.92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

40. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

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 03-(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.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 fracción IV 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: La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

NOVENO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente. - Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----



LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



ACG/ EAM/ jhcc

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2015 - 2018



026757