

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4779/2015
EXP. ADM. L-168/2015
Página 1 de 16

INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "INMOBILIARIA CIMA-MEX", S.A. DE C. V.
AVENIDA DIAZ ORDAZ No. 305, MONTERREY, N.L.
PRESENTE.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiseis días del mes de Junio del año 2015-dos mil quince.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-168/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 5-cinco de Mayo del 2015-dos mil quince, por la C. María del Carmen Cavazos Arreola, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"INMOBILIARIA CIMA-MEX", S.A. DE C. V.**, acreditando su personalidad con Escritura Pública número 10,985-diez mil novecientos ochenta y cinco, de fecha 1-uno de Noviembre del año 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 130-ciento treinta, con ejercicio en el Primer Distrito, y la existencia legal de la sociedad con Escritura Pública número 3,279-tres mil doscientos setenta y nueve, de fecha 23-veintitres de Agosto del año de 1974-mil novecientos setenta y cuatro, pasadas ante la fe del Licenciado José G. Suarez Galindo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 19-diecinueve, con ejercicio en este municipio; sociedad que es propietaria del inmueble ubicado en la avenida **BOULEVARD GUSTAVO DIAZ ORDAZ** (ANTES CARRETERA MONTERREY-SALTILLO Y AVENIDA PABLO GONZALEZ GARZA) número **305**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **22-092-030**, acreditándolo con Escritura Pública número 4,007-cuatro mil siete, de fecha 22-veintidos de Octubre del año de 1976-mil novecientos setenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado José G. Suarez Galindo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 19-diecinueve, con ejercicio en este municipio; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION** (cambio de techo y regularización) y de **USO DE EDIFICACION** (regularización) para **PEQUEÑA INDUSTRIA DE PROCESOS MOLESTOS** (fabricación de muebles de oficina), con **BODEGA** previamente autorizada, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 8,076.86 metros cuadrados, con una construcción existente autorizada de 4,850.00 metros cuadrados, de los cuales se solicita el cambio de techo de 1,890.00 metros cuadrados, así mismo solicita la regularización de 1,209.10 metros cuadrados, generando con ello una construcción total de 6,059.10 metros cuadrados.

A N T E C E D E N T E S

La Secretaría de Asentamientos Humanos y Planificación, mediante plano de fecha 20-veinte de Mayo de 1981-mil novecientos ochenta y uno, emitido dentro del expediente número 13-11/81, aprobó las partes del plano correspondientes a los aspectos urbanos regulados por la Ley de Urbanismo y Planificación, en relación a un proyecto de Bodega, Comedor y Oficinas, con una construcción total de 2,960.00 metros cuadrados, en el inmueble que nos ocupa.

La Dirección de Obras Públicas Municipales de Monterrey, mediante plano de fecha 19-diecinueve de Agosto de 1981-mil novecientos ochenta y uno, con número de Registro 2691, aprobó la ampliación de 1890.00 metros cuadrados de la construcción.

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4779/2015
EXP. ADM. L-168/2015
Página 2 de 16

metros cuadrados para un proyecto de Local para Bodega, en relación al inmueble ubicado en la avenida Pablo González número 305.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 fracción II, 191 fracciones IV, V y X, 226 Fracciones II, III y IV, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 fracción II, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción IV, 13, 14 fracción IV punto 4.3, 15 fracción II, 16, 19 fracciones II, III y IV, 36, 39, 46, 47, 49, 50, 52, 59, 73, 139, 156, 158, 159, 160 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, 5 fracciones I a XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción II y IX, 20, 22, 23, 26 fracción II, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 94, 95, 96 y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), y fracción V inciso c) del Orden Legal, del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO**, en una Zona Clasificada como **CAL-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado de **4.3.2 PEQUEÑA INDUSTRIA DE PROCESOS MOLESTOS**, se considera como **CONDICIONADO**; resultando que de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: "Artículo 137.- La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: ... II.- Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presenten o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta 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.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al 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**



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4779/2015
EXP. ADM. L-168/2015
Página 3 de 16

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 1.500-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 a dicho Plan, atento a que el uso solicitado de PEQUEÑA INDUSTRIA DE PROCESOS MOLESTOS es considerado condicionado y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO, por lo tanto le serán aplicables únicamente los Requerimientos II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio LTA-155/2015, de fecha 11-Once de Mayo del 2015-dos mil quince, 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 Técnica 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 DTN/312/2015, de fecha 26-veintiseis de Mayo del 2015-dos mil quince, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio No. DPCE-SAE-J/D-102/2015 de fecha 6-seis de Marzo del 2015-dos mil quince, señala las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales que se deberán implementar durante la etapa de construcción y operación del establecimiento que nos ocupa, ubicado en la avenida Boulevard Díaz Ordaz número 305, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 8-ocho de Mayo del 2015-dos mil quince, se hizo constar que el uso actual es de Fabricación de muebles de oficina y almacén, aun no se realizan los trabajos de construcción de cambio de techo; el proyecto presentado coincide con lo encontrado físicamente; y Existe espacio para cajones de estacionamiento de acuerdo a plano presentado para inspección.

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

000007

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4779/2015
 EXP. ADM. L-168/2015
 Página 4 de 16

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 6,059.10 metros cuadrados, distribuidos en 3-tres niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

Autorizado	Cambio de Techo	Por Regularizar	Total	Distribución
P. Sótano	-	166.04 m2	166.04 m2	Escaleras de acceso, Área de oficinas.
P. Baja	4,850.00 m2	1890.00 m2	784.38 m2	Acceso, caseta de vigilancia, áreas de almacén, comedor de empleados, sistema elevada, 08 cajones de estacionamiento descubierto, área de exhibición, estacionamiento techado con 28 cajones, área de oficina, caseta de ballet parking, pasillo de circulación lateral descubierto, pasillo central descubierto, nave de producción, armado Y almacén
Nivel 1	-	258.68 m2	258.68m2	Escaleras de acceso, área de almacén
TOTAL	4,850.00 m2	1,890.00 m2	1,209.10 m2	6,059.10 m2

VII.- 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 vigentes, de acuerdo a la superficie total del predio de 8,076.86 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (6,057.645 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.70 (5,634.38 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **10.00 veces** (80,768.600 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 veces (6,059.10 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (2,019.215 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.30 (2,442.48 metros cuadrados); en relación al **CAV** (Coeficiente de Área Verde), de acuerdo a las autorizaciones antes descritas, no presentaban áreas de jardín, sin embargo el proyecto presenta 195.01 metros cuadrados.

Así mismo cumple con el número de niveles máximo permitido que es de (+) 12, y el proyecto presenta 3 niveles, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; con respecto a la altura máxima para cada nivel que es de 4.00 metros, el proyecto presenta una altura propuesta de nivel de piso terminado a nivel superior de cubierta de 8.10 metros en el área de Bodega, por lo cual la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió escrito con número de oficio DT 289/2015, de fecha 15-quinque de Junio del 2015-dos mil quince, mediante el cual determina que para la distribución arquitectónica del proyecto, es factible autorizarse la altura prevista de 8.10 metros, de acuerdo a lo establecido en el artículo 39 del Reglamento antes citado.

VIII.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto solicitado cumple con la requerida conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano San Jerónimo, donde para el uso de Pequeña Industria de Procesos Molestos, requiere 1-un cajón por cada 200.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 3,369.77 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 17-dieciséte cajones; para el almacén requiere 1-

SECRETARÍA DE URBANISMO Y ECOLOGÍA

1000000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4779/2015
EXP. ADM. L-168/2015
Página 5 de 16

un cajón por cada 200.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 2,051.56 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 10-diez cajones; para el área de Oficinas, requiere 1-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 244.30 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 9-nueve cajones, de lo anterior; resulta la exigencia de un total de 36-treinta y seis cajones; los cuales resuelve dentro del inmueble, según plano del proyecto acompañado al presente trámite.

IX.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número LTA-155/2015, de fecha 11-once de Mayo del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

X.- Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DT/E/244/MAYO/2015 de fecha 5-cinco de Junio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia Estructural, mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero José Manuel González Loya, con número de cédula profesional 1172142, presentados por la solicitante; dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto Pedro Javier Téllez Rendón, con número de cédula profesional 534298) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/V/312/2015, de fecha 26-veintiseis de Mayo del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información, plano y Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Pablo Ernesto Aneyba López, con cédula profesional número 2014298, presentados por la solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- La interesada acompaña Alineamiento Vial de fecha 23-veintitres de Octubre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la avenida Díaz Ordaz número 305, entre la avenida Aarón Sáenz y calle Camino al Campo de Tiro, identificado con el número de expediente catastral 22-092-030, en la cual señala que en los estudios de vialidad que SI se previó la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar para el Boulevard Gustavo Díaz Ordaz un ancho total de 56.00 metros, 21.00 metros del eje central de las vías de Ferrocarril hacia el predio.

XII.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio No. DPCE-SAE-J/D-102/2015 de fecha 6-seis de Marzo del 2015-dos mil quince, señala las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales que se deberán implementar durante la etapa de construcción y operación del establecimiento que nos ocupa, ubicado en la avenida Boulevard Díaz Ordaz número 305, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Luego entonces

Palacio Municipal de Monterrey

Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx

alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

000008

será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XIII.- La interesada acompaña Reporte Estructural de Construcción Existente (Revisión Estructural), de fecha 24-veinticuatro de Febrero del año 2015-dos mil quince, realizado por el Arquitecto Jorge Alberto Legoff Sosa, con número de cédula profesional 184869, mediante la cual concluye y refiere que la construcción en su conjunto tiene un periodo de vida mínimo de 30 años, si se conservan los sistemas de mantenimiento correspondientes a albañilería, electricidad e infraestructura en general, además afirma que todas las características propias de estabilidad estructural y de la envoltura del mismo Edificio están en óptimas condiciones; dando cumplimiento a lo establecido el artículo 125 requisito 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

XIV.- La interesada acompaña escrito de fecha 21-veintituno de Abril del 2015-dos mil quince, dirigido a esta Secretaría mediante el cual se comprometen a adquirir un seguro de responsabilidad civil contra terceros para su protección durante la construcción e instalación más un año, esto en relación al inmueble que nos ocupa, de acuerdo a lo que establece el artículo 10 Y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey”.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION** (cambio de techo de 1,890.00 metros cuadrados y regularización de 1,209.10 metros cuadrados) y de **USO DE EDIFICACION** (regularización de 1,209.10 metros cuadrados) para **PEQUEÑA INDUSTRIA DE PROCESOS MOLESTOS** (fabricación de muebles de oficina), con **BODEGA** previamente autorizada, para el inmueble ubicado en la en la avenida **BOULEVARD GUSTAVO DIAZ ORDÁZ** (ANTES CARRETERA MONTERREY-SALTILLO Y AVENIDA PABLO GONZALEZ GARZA) número **305**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **22-092-030**, el cual tiene una superficie de 8,076.86 metros cuadrados, con una construcción existente autorizada de 4,850.00 metros cuadrados, de los cuales se solicita el cambio de techo de 1,890.00 metros cuadrados, así mismo solicita la regularización de 1,209.10 metros cuadrados, generando con ello una construcción total de 6,059.10 metros cuadrados.

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

A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Plano, la cual debidamente autorizada forma parte integrante de la presente resolución.

B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4779/2015
EXP. ADM. L-168/2015
Página 7 de 16

C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.

D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. *La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ...III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años.*"; y por lo que al tratarse la presente de una construcción de 1890.00 metros cuadrados se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.



E. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

2012-2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores de que el responsable de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

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

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

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

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

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

7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3^a, 3b, 4^a, 4b y 4c. Podrá Contratar

Palacio Municipal de Monterrey

Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

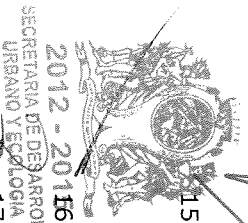
www.monterrey.gob.mx

alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

000009

- directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
 9. **El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.**
 10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
 11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 1181 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
 13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
 14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-un año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados),, colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
 16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
 17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, 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.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

2012-2016

Handwritten signature and circular stamp.

000000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4779/2015
EXP. ADM. L-168/2015
Página 9 de 16

18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A).
19. 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.
20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
21. Deberá de colocar mamparas o tapiques 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.
22. 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.
23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
25. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos: V.ARROLLO AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
26. 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.



2012 - 2015

SERVICIOS PÚBLICOS: V.ARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

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

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/244/MAYO/2015 de fecha 5-cinco de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por la interesada, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

Palacio Municipal de Monterrey

Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx

alcaldesa@monterrey.gob.mx

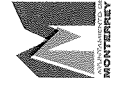
52 (81) 8130.6565

000010

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales Y Administrativas a que haya lugar.

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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. **Deberá de respetar el uso de edificación de pequeña industria de procesos molestos (fabricación de muebles de oficina), con bodega, en el inmueble 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. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 36-treinta y seis cajones de estacionamiento que representa en el proyecto.**



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4779/2015
EXP. ADM. L-168/2015
Página 11 de 16

6. **Deberá mantener en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV), que indica el proyecto en el predio que nos ocupa.**
7. 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.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. 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.
10. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
11. En caso de usar gas natural, deberá cumplir con todos los requerimientos aplicables a los sistemas de conducción del gas natural, que establezcan los ordenamientos jurídicos aplicables, así como las autoridades y entidades competentes.



I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/312/2015, de fecha 26-veintiseis de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, plano y Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Pablo Ernesto Aneyba López, con cedula profesional número 2014298 presentados por la solicitante, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría:
 - a) Para el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz deberá respetarse un ancho total de 56.00 metros, 21.00 metros del eje central de las vías de Ferrocarril hacia el predio.

Nota: Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El Predio cuenta con afectación vial por la Av. Gustavo Díaz Ordaz, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

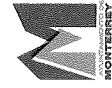
El Proyecto quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación y habilitación de la Av. Gustavo Díaz Ordaz, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal, Estatal o Federal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública

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

4. De acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros (Para vehículos ligeros).
 5. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
 6. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
 7. Con relación al vehículo de carga, y de acuerdo las recomendaciones emitidas dentro del Estudio de Impacto Vial, las características del Proyecto y el espacio disponible para su estacionamiento, deberá hacer uso de vehículos de carga tipo DE-610 (De acuerdo a la clasificación de la SCT). Al respecto, deberá considerar el espacio necesario para el acomodo de dichos vehículos.
 8. No deberán tener venta al público directamente en esta industria, ya que no cuentan con un área de estacionamiento necesario para esto.
 9. Deberá tomarse en cuenta que de acuerdo al Artículo 9 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey, queda prohibido el realizar maniobras de Carga y Descarga obstaculizando la circulación de Vehículos y Peatones, es decir, al exterior del predio.
 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 otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasioné problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
 12. El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Propietario del Establecimiento y al Propietario del Predio. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial necesario para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
 13. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido. Respecto a éste punto y de acuerdo a las recomendaciones emitidas dentro del Estudio de Impacto Vial, se deberá considerar mejorar las condiciones del pavimento frente al predio.
- En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-155/2015, de fecha 11 de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**
- Durante la etapa de construcción de cambio de techo.-**
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 la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la



10000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4779/2015
EXP. ADM L-168/2015
Página 13 de 16

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 atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, 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 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.
7. 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.
8. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

Durante la etapa de operación.-

Generales

9. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
10. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.
11. 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

12. 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.
13. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 16:30 horas.
14. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
15. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas,



amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

16. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
17. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
18. 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.
19. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
20. 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.

Emissiones al Aire

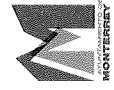
21. El sistema de control y captura de las emisiones provenientes del área de aplicación de pintura, deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual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

Contaminación del Agua

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

27. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT (botes y estopas impregnadas con pintura y solvente).
28. 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.
29. 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.
30. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
31. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4779/2015
EXP. ADM. L-168/2015
Página 15 de 16

Reforestación

32. Deberá respetar el arbolado existente en el predio ya que no interfiere con el proyecto, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
 33. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 04-cuatro árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León
- Artículo 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 18-dieciocho árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 22-veintidos árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Artículo 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

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

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



- K.** Deberá cumplir e implementar las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales que deberán implementarse durante la etapa de construcción y operación del establecimiento que se ubica en la avenida Boulevard Díaz Ordaz número 305, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, señaladas mediante oficio No. DPCE-SAE-J/D-102/2015 de fecha 6-seis de Marzo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para daries 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: La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo al artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifiquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría, comisionándose para tal efecto a los C. C. MARIA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO, y GRISELDA GUADALUPE FIGON GOMEZ.- Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

2012 - 2015
SECRETARIA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGIA

ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

TVNR/ MBVT emmb

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Manuel Sanchez Carreras 17 horas del día 17 del mes de agosto del 2015 siendo las

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Angelberto Nuñez

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE MARIBEL SANCHEZ CARRERAS

FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 30144

FIRMA [Firma]