



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

I N S T R U C T I V O

**C. ANTONIO DE LA MORA CORTES
CON DOMICILIO EN LA CALLE AZUCENA No. 521
COLONIA PUERTA DE HIERRO
MONTERREY, NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**

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

-- En Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-384/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 14-catorce de Agosto del 2015-dos mil quince, por el C. ANTONIO DE LA MORA CORTES, como propietario de los predios ubicados en la calle **ANTONIO GARZA ELIZONDO No. 2121, COLONIA REFORMA**, en esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **10-508-017, 10-508-018, 10-508-024, 10-508-025, 10-508-026, 10-508-027, 10-508-057 y 10-508-061**; acreditando la propiedad mediante la Escritura Pública Número 1003-mil tres, de fecha 10-diez de Agosto del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Carlos Fuentevilla Carvajal, Notario Público Titular de la Notaría Pública numero 138-ciento treinta y ocho, con ejercicio en este Primer Distrito Registral; Escritura Pública Numero 7675-siete mil seiscientos setenta y cinco, de fecha 5-cinco de diciembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Carlos Fuentevilla Carvajal, Titular de la Notaría Pública numero 138-ciento treinta y ocho, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado, y residencia en Guadalupe, Nuevo León; Escritura Numero 15,129-quince mil ciento veintinueve, de fecha 14-catorce de Febrero de 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Mario López Ramírez, Notario Público en ejercicio en este Primer Distrito en el Estado, Titular de la Notaría Pública Numero Dieciséis; Escritura Pública Numero 17,501-dieciséiete mil quinientos uno, de fecha 25-veinticinco de febrero del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Manuel Garza Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Numero 78-setenta y ocho, con ejercicio en este Primer Distrito Registral y Notarial en el Estado; Escritura Pública Numero 886-ochocientos ochenta y seis, de fecha 17-dieciséiete de Mayo del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Carlos Fuentevilla Carvajal, Notario Público Titular de la Notaría Pública Numero 138-ciento treinta y ocho, con ejercicio en el primer Distrito Registral; Escritura Pública Numero 23,605-veintitres mil seiscientos cinco, de fecha 9-nueve de septiembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Treviño Manrique, Notario Público Titular de la Notaría Pública Numero 97-noventa y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, domicilio de esta Ciudad y Notario del Patrimonio Inmueble Federal; Escritura Pública Numero 1901-mil novecientos uno, de fecha 20-veinte de septiembre del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Carlos Fuentevilla Carvajal, Notario Público Titular de la Notaría Pública Numero 138-ciento treinta y ocho, con ejercicio en el primer Distrito Registral; Escritura Pública Numero 17,503-dieciséiete mil quinientos tres, de fecha 25-veinticinco de Febrero del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Manuel Garza Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Numero 78-setenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial en el Estado; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA PEQUEÑA INDUSTRIA DE PROCESOS MOLESTOS**, respecto de los inmuebles antes citados, los cuales se conforman de superficies de 620.00 metros cuadrados, 280.00 metros cuadrados, 400.00 metros cuadrados, 560.00 metros cuadrados, 210.00 metros cuadrados, 210.00 metros cuadrados, 400.00 metros cuadrados y 700.00 metros cuadrados, respectivamente, mismos que conjuntamente conforman una superficie total de 3380.00 metros cuadrados, con una construcción existente por demoler de 895.00 metros cuadrados, para posteriormente realizar una construcción nueva de 5170.75 metros

8000000

✓
α

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracción II, 191 fracciones V, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 4 inciso C), 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción IV punto 4.3, Artículo 15 Fracción II, 16, 19, fracciones I a IV, 36, 46, 49, 52, 53, 139, 156, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 Fracción VI, 4 fracciones II y IV, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 Fracción I y IV, 20, 26 Fracción III, 91, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 Fracción III y 15 Fracción I de Planeación y Administración, inciso D), y Fracción V inciso C) del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

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, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA**, en una zona indicada como **HMI-HABITACIONAL MIXTO INTENSO**, donde el uso solicitado para **4.3 PEQUEÑA INDUSTRIA (DE 11 HASTA 50 EMPLEADOS)**, específico **4.3.2. DE PRODUCTOS MOLESTOS**, es considerado como **CONDICIONADO**; Resultando por lo tanto informar que de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 Fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta 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 y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el artículo 19, contempla para los usos del suelo condicionados para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cinuenta 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, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros, cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;



OFICIO No. SEDUE 5810/2015
EXP. ADM. L-384/2015
Página 3 de 16

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables; **IV. Seguridad:** Que el uso 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 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), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente”.

IV.- Considerando lo indicado para usos condicionados en los término indicados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos los predios en cuestión se encuentran en una zona indicada como HMI-Habitacional Mixto Intenso, por lo tanto serán aplicables los Requerimientos I, II, III y IV, mismos que se subsanan 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 en fecha 30-treinta de Septiembre del 2015, del 100% de los lotes por la calle Antonio garza Elizondo que corresponde a 29-veintinueve lotes, el 55%, que corresponde a 16-diesiseis lotes, tienen uso diferente al habitacional, y el 45%, que corresponde a 13-trece lotes, tienen uso habitacional unifamiliar, así mismo, uno de sus lotes colindantes no tiene uso habitacional unifamiliar; por lo cual, por lo anterior, se da por satisfecha dicha predominancia. **Requerimiento II.-** En el presente caso, la Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio LTA-425/2015, de fecha 15-quinze de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitió dictamen en el cual se indican los lineamientos en materia ambiental a respetar, mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DTN/680/2015, de fecha 25-veinticinco de septiembre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, en el cual considera factible el proyecto desde el punto de vista vial, condicionado al cumplimiento de las recomendaciones indicadas en dicho oficio, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** El Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C, Dirección de Ingeniería Contra incendios y Materiales Peligrosos mediante escrito de fecha 11-once de Agosto del 2015-dos mil quince, emitió las recomendaciones para el proyecto de construcción de Industria pequeña, en la calle Antonio Garza Elizondo s/n entre Juan de la Barrera y Alamo, colonia Reforma, identificado con los expedientes catastrales 10-508-017, 018, 024 al 027, 057 y 061, según se hace constar en el reporte I 15-429.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 5170.75 metros cuadrados, distribuidos en dos niveles y mezanine conforme a lo siguiente: Planta Baja, con una construcción de 2525.00 metros cuadrados, se encuentra el área de estacionamiento con capacidad para 17-dieciséte cajones (de los cuales 10-diez cajones son descubiertos), escaleras, sala de espera, cubo de elevador, vigilancia, área de perfiles almacenes, rampa de acceso, y área de producción. Mezanine, con una construcción de 120.75 metros cuadrados, se encuentra un área de gimnasio; Primer Nivel, con una construcción de 2525.00 metros cuadrados, se encuentra el área de resguardo de chasis, y área administrativa (oficinas, sala de juntas, servicios sanitarios, administración, dirección, área de capacitación).

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2020 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 3380.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (2535.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (2525.00 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.5 (8450.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.53 (5170.75 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.12 (405.60 metros cuadrados como mínimo); y el proyecto presenta 0.13

6000000

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

(430.20 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (845.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (855.00 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 06-seis Niveles, y el proyecto presenta 3-tres niveles, con una altura de 3.30 metros en área de estacionamiento, 5.80 metros en área de gimnasio y 4.30 metros en primer nivel, así como 8.80 metros en área de producción; por lo tanto es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría", por lo anterior, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DT 400/2015, de fecha 6-seis de Octubre del 2015-dos mil quince, en el cual indica que es factible la altura prevista de 8.80 metros, de nivel de piso terminado al nivel superior de losa.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para el predio ubicado en el Distrito Urbano Industrial Moderna, para el giro de Pequeña Industria, requiere 01-un cajón por cada 285 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área de servicio de 3978.00 metros cuadrados, y para el giro de Oficinas Administrativas requiere 01-un cajón cada 45 metros cuadrados y conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área de servicio de 132.50 metros cuadrados por lo que resulta el requerimiento de 17-dieciséte cajones; solucionando el proyecto con 17-dieciséte cajones dentro del predio.

VIII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 30-treinta de septiembre del 2015-dos mil quince, se pudo constatar que existen 4-cuatro predios por la calle Antonio Garza Elizondo con los siguientes usos: 1.- almacén de arena silica, 2.- taller de fundición de aluminio, 3.- predio baldío (se observan camionetas cerradas de 3 toneladas), y 4.- Existe una edificación de dos niveles, se observan camionetas cerradas en resguardo y gimnasio en planta alta; Por la calle Juan de la Barrera se observa una nave tipo industrial con uso de oficinas y bodega. No se han realizado trabajos de demolición, o trabajos referentes al proyecto actual de la solicitud.

IX.- El Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C, Dirección de Ingeniería Contra incendios y Materiales Peligrosos mediante escrito de fecha 11-once de Agosto del 2015-dos mil quince, emitió las recomendaciones para el proyecto de demolición de la edificación ubicada en la calle Antonio Garza Elizondo s/n, entre Juan de la Barrera y Alamo, Colonia Reforma, identificado con los números de expedientes catastrales 10-508-017, 018, 024 al 027, 057 y 061, según se hace constar en el reporte I15-429d; Así mismo, este mismo Patronato, mediante escrito de fecha 11-once de Agosto del 2015-dos mil quince emitió las recomendaciones para el proyecto de construcción de Industria Pequeña del inmueble antes citado, según se hace constar en el reporte I 15-429. En dicho escrito aclaró que se deberá cumplir con las recomendaciones de la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos, la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León y la NOM-002-STPS-2010; concluyendo que este edificio cuenta con un nivel ordinario de riesgo de incendio; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a dicho Patronato a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-425/2015, de fecha 15-quince de Septiembre del 2015-dos mil quince, 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.

Así mismo el interesado para dar cumplimiento a lo señalado en el oficio antes citado en el apartado de Reforestación punto 44, siendo lo siguiente: "...44. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 07-siete árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de



OFICIO No. SEDUE 5810/2015
EXP. ADM. L-384/2015
Página 5 de 16

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

estacionamiento (siendo la cantidad de 9-nueve árboles), y debido a que los cajones estarán bajo techo, deberá compensarlos al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición por mano de obra, en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey..."; por lo cual acompaña copia simple de Factura Fiscal, de fecha 27-veintisiete de Octubre del 2015-dos mil quince, emitida por el vivero denominado "BIOACEITES S. A. DE C.V.", la cual avala la compra de 9 árboles encino de 2" de diámetro con sello de recibido por la Dirección de Ecología de fecha 28 de Octubre del 2015, subsanando con esto dichos requerimientos.

XI.- De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo, siendo los siguientes:

1. Mediante oficio número DT/E/652/OCTUBRE/2015 de fecha 22-veintidos de Octubre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Estructural, mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por el Ingeniero José Luis Ramírez Jiménez, con cédula profesional 1598236, manifestándose como responsable de dicha memoria; así mismo acompaña el Estudio de Mecánica de Suelos realizado en fecha 13-trece de Marzo del 2006-dos mil seis, elaborado por la empresa CONTROL DE CALIDAD DEL NORESTE S.A. DE C.V. firmado por el Ingeniero José de Jesús Niño Méndez, con cédula profesional 3119328; dictamen en el cual se indican las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
2. Mediante oficio DT/V/680/2015, de fecha 25-veinticinco de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información, plano del proyecto y Estudio de Impacto Vial realizado por el Ingeniero Juan Treviño González, presentados por el solicitante; concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando **se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.**

XII.- En fecha 5-cinco de Agosto del 2015-dos mil quince, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la calle Antonio Garza Elizondo y calle Juan de la Barrera, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XIII.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 20 penúltimo párrafo y 91 requisito número 10, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros (para la demolición total), y para la construcción, contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña póliza número 07000955 de fecha 23-veintitres de Octubre del 2015, emitido por la empresa Grupo Mexicano de Seguros S.A. de C.V., en la cual se indica la cobertura y vigencia de la misma; Así mismo el interesado acompaña escrito de fecha 29-veintinueve de Septiembre del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala lo siguiente: "...manifiesto que en el momento que se inician los trabajos para la construcción de la industria pequeña, una vez obtengamos los permisos correspondientes del inmueble, mismos que se encuentran en trámite, nos comprometemos a contratar un seguro de responsabilidad civil para cubrir cualquier eventualidad que se pudiese llegar a presentar..."

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

0010000

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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

ACUERDA:

PRIMERO. - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA PEQUEÑA INDUSTRIA DE PROCESOS MOLESTOS, para los predios ubicados en la calle ANTONIO GARZA ELIZONDO No. 2121, COLONIA REFORMA, en esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales 10-508-017, 10-508-018, 10-508-024, 10-508-025, 10-508-026, 10-508-027, 10-508-057 y 10-508-061, los cuales se conforman de superficies de 620.00 metros cuadrados, 280.00 metros cuadrados, 400.00 metros cuadrados, 560.00 metros cuadrados, 210.00 metros cuadrados, 210.00 metros cuadrados, 400.00 metros cuadrados y 700.00 metros cuadrados, respectivamente, mismos que conjuntamente conforman una superficie total de 3380.00 metros cuadrados, con una construcción existente por demoler de 895.00 metros cuadrados, para posteriormente realizar una construcción nueva de 5170.75 metros cuadrados.

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 dentro del Reporte I15-429d de fecha 11-once de Agosto del 2015-dos mil quince emitido por el Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C, Dirección de Ingeniería Contra incendios y Materiales Peligrosos, así como el Programa de secuencia de Demolición de fecha 29-veintinueve de Septiembre del 2015-dos mil quince, presentado por el solicitante, y del cual se manifiesta como responsable el Ingeniero José Luis Ramírez Jimenez, con cédula profesional 1598236, además de lo siguiente:
- La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
 - 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.
 - 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.
- A) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo de la Reforma por Modificación, Adición o Derogación del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias en general incluida la demolición de bardas, 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, toda vez que se trata de la Demolición de 895.00 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición) que se autorizan.
- B) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina Y Planos (1 de 2 y 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.



OFICIO No. SEDUE 5810/2015
EXP. ADM. L-384/2015
Página 7 de 16

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- C) 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.
- D) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción III.- Mayor de 1000 cuadrados de construcción -03-Tres años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 5170.75 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- E) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
- La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
 - Deberá respetar el horario de actividades de construcción y demolición las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes, y sábado de 8:00 a 14:00 horas, en días hábiles.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
 - El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores, serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
 - 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.

✓
X

110000

- i) El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
 - j) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
 - k) Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - l) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
 - m) Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
 - n) Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
 - o) No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
- F) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente *"El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . . "* De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).
- G) **Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**
- a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
 - b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
 - c) Deberá de respetar el uso de edificación de **PEQUEÑA INDUSTRIA DE PROCESOS MOLESTOS** en el predio en cuestión.
 - d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los 17-dieciséte cajones de estacionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
 - e) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la 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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5810/2015
EXP. ADM. L-384/2015
Página 9 de 16

Peligrosos del Estado de Nuevo León.

- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Deberá 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.
- j) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- k) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- l) 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.
- H) Deberá dar cumplimiento a las recomendaciones indicadas por el Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C, Dirección de Ingeniería Contra incendios y Materiales Peligrosos mediante escrito de fecha 11-once de Agosto del 2015-dos mil quince, según se hace constar en el reporte I 15-429, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicho Patronato conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

I) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/652/OCTUBRE/2015 de fecha 22-veintidos de Octubre 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 el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

- a) 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.
- b) 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.
- c) Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.

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

- d) Sujeterse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
- e) Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colindan con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apeque a lo presentado para su autorización.
- f) 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.

J) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/680/2015, de fecha 25-veinticinco de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, 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 Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a. Para la calle Antonio Garza Elizondo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b. Para la calle Juan de la Barrera deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

- 2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3. De conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros.
- 4. 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.
- 5. Los pasillos de circulación vehicular deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que presenta cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo. Lo anterior de conformidad con el Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
- 6. Los accesos vehiculares a los estacionamientos y a los cajones de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la ~~visibilidad~~ ^{visibilidad} para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

7. El acceso vehicular por ser de entrada y salida deberá contar con un ancho mínimo de 6.00 metros. Se deberá ochavar la zona de la banqueta donde se encuentra este acceso a fin de brindar mayor seguridad en las maniobras vehiculares.
8. El proyecto presenta una rampa vehicular de 4.20 metros de ancho la cual comunica a un área denominada en el plano como "resguardo de chasis". Debido al ancho de ésta rampa, se condiciona a ser para uso exclusivo del personal que labora en la industria. No deberán de hacer uso de la rampa vehículos mayores de 7.00 m de longitud.
9. Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15% de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

ARTÍCULO 57. En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros y sesenta centímetros. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.

10. Se deberá considerar una altura mínima de 2.20 metros en los niveles de estacionamiento, en las rampas y en los accesos, de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

11. El Proyecto no especifica las características de los vehículos de carga que darán servicio al Desarrollo o a los cuales se les dará servicio. Tomando en cuenta las dimensiones de la vialidad de acceso, las dimensiones de su vialidad interior y el área para maniobras vehiculares, no deberá utilizar vehículos con capacidad de carga superior a 3.5 Toneladas de capacidad ni mayores a 7.00 metros de longitud.

Todas las maniobras de los vehículos de servicio, de proveedores y de los vehículos a los que se les dará servicio deberán realizarse al interior, quedando prohibido realizar maniobras de reversa al exterior del predio.

12. Respecto a la etapa de construcción, el o los responsables de la obra deberán tramitar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para el tránsito de vehículos pesados, tanto para maquinaria como para camiones de carga.

13. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.

14. 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.

15. 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 Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.

3700000

16. 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.

**K) En materia Ambiental, deberá cumplir lo indicado en el oficio LTA-425/2015 de fecha 15- quince de Septiembre del 2015-dos mil quince emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:
Durante la etapa de demolición y construcción.-**

1. El horario de las actividades de demolición y 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 demolición y construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y 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. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
10. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5810/2015
EXP. ADM. L-384/2015
Página 13 de 16

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/?p=sima> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

15. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
16. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.

Durante la etapa de operación.-

Generales

17. Los presentes lineamientos en Materia Ambiental no eximen de la autorización, en caso de que se requiera, de parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado en Materia de Impacto Ambiental para dar cumplimiento al Artículo 6 del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León debido a la actividad industrial del proyecto.
18. En caso de pretender utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia del resolutivo ante esta Dependencia.
19. Los materiales a almacenar de mayor riesgo, deberán de acomodarse en lugares que no sean colindantes a predios vecinales.
20. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitios correspondientes a la vía pública y bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
21. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en área cerrada dentro de la propiedad con el fin de minimizar las emisiones de partículas al aire.
22. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
23. 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

24. 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.
25. 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), siendo los límites de 68 dB

(A) de 08:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

26. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior del inmueble 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.
27. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interior con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

28. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al suelo, a la vía pública o áreas verdes.
29. El interior del establecimiento deberá estar libres de derrames de grasa y aceite.
30. Deberá establecer un sistema contra derrames de residuos líquidos y sólidos (barreras, fosas, charolas, canaletas, etc.), con la finalidad de contener materiales contaminantes y prevenir las posibles contingencias.
31. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Contaminación del Agua

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

Emissiones al Aire

36. En caso de contar con área de aplicación de pintura esta 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.

37. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Manejo de Residuos Sólidos

38. Deberá 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.
39. Los residuos que se generen debido a la actividad del establecimiento deberán manejarse (almacenamiento, transporte, y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su reglamento), la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
40. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
41. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
 42. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

43. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-864-15 en el cual no se requirió de compensación de arbolado debido a lo impactado del predio.
44. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 07-siete árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 09-nueve árboles), y debido a que los cajones estarán bajo techo, deberá reponerlos a vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición por mano de obra, en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

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

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

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

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

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 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.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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

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


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


ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

ALB/mica/kmfl

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Juan Arcevello les siendo las 16:50 horas del día 30 del mes de Octubre del 2015

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE José Francisco Cerecero (Sth)
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFFETE 1-052-14

NOMBRE ING. JUAN ANGELES LEAL
FIRMA [Signature]