



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.



DELEGACION CENTRO - DISTRITO URBANO CENTRO

PROPIETARIO DEL INMUEBLE
 Nombre: MARÍA DEL CARMEN CANTÚ LÓPEZ Y COPS

Domicilio: AVENIDA LAZARO CARDENAS No. 6636 RESIDENCIAL SAN AGUSTIN, SAN PEDRO GARZA GARCIA Teléfono: 811-240-09-12

TITULAR DE LA LICENCIA
 Nombre: MARÍA DEL CARMEN CANTÚ LÓPEZ Y COPS

Domicilio: AVENIDA LAZARO CARDENAS No. 6636 RESIDENCIAL SAN AGUSTIN, SAN PEDRO GARZA GARCIA Teléfono: 811-240-09-12

DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA
 Nombre: ARQ. ANAGI REYES RAVELO Teléfono: 8110422772

Domicilio: EMILIO GARZA MENDOZ No. 6608 CAMPESTRE MEDICOS Ced. Prof: 4861829

De conformidad con lo dispuesto por los Artículos 217, 218, 219, 220, 221 y 222 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Capítulo Tercero de los Directores Responsables de Obra, Artículo 6, 9, 10, 11, 12 Fracción I a la VI, 13 Fracción I a la IX, 14 Fracción I a la VIII, y 15 Fracción I a la IV del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

DESCRIPCION DE LA AUTORIZACION

Giro y/o Uso: REMEDIACION DE FACHADA PARA LOCALES COMERCIALES Y RODRGA

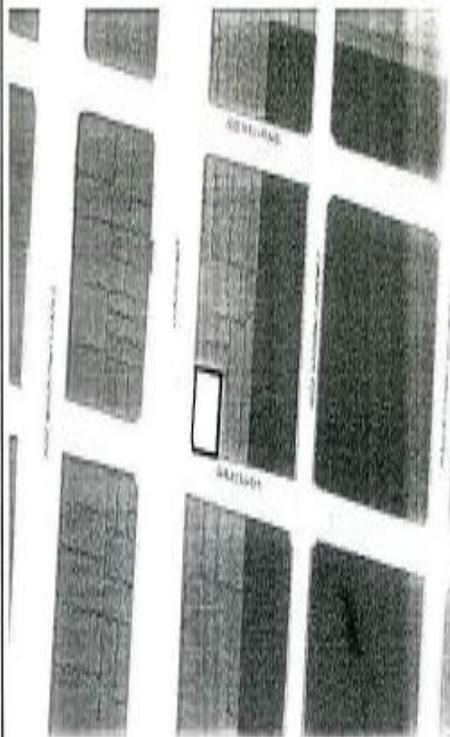
Datos de Construcción: REMEDIACION DE FACHADA		
Área de remodelación de Fachada	259.50	m ²
TOTAL:	259.50	m²

No. De Oficio: SEQUE 1295/2016

Fecha de Expedición: 1-27-2016

UBICACION DEL PREDIO

Ubicación: CUHUITEMOC
 Numero Oficial: 805, 811 Y 815
 Colonia: CENTRO
 Exp. Catastral: 70) 01-035-009



AUTORIZACION

La licencia de construcción, según el Art. 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, tendrá una vigencia de 02-DOS AÑOS a partir de su fecha de notificación

Monterrey, N.L. a: 27 de abril de 2016

LA C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ

LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ
 C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

LA PRESENTE LICENCIA SE PARTIÓ INTERDANTE DEL ACUERDO ENTRENADO POR DEPENDENCIA, Y LA CUAL NO TIENE

SEDIENDO LAS 10 HORAS DEL DIA 12 DEL MES DE Mayo DE 2016

EL C. NOTIFICADOR
 NOMBRE: Angelina Nunez

EL C. NOTIFICADO
 NOMBRE: ANAGI REYES RAVELO

No. GAFETE: 22144

FIRMA: [Signature]

DELEGACION Y DISTRITO



NUMERO DE PERMISO

El horario de actividades deberá ser de Lunes a Viernes de 8:00 a 17:00 horas y Sábados de 8:00 a 14:00 horas

00000003



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

INSTRUCTIVO

C. MARIA DEL CARMEN CANTU LOPEZ Y COPS.
CON DOMICILIO EN: AVENIDA LAZARO CARDENAS Nº
66260, COLONIA RESIDENCIAL SAN AGUSTIN, SAN
PEDRO GARZA GARCIA, 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 20-veinte días del mes de Abril del año 2016-dos mil dieciséis.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-297/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 08-ocho de Julio del 2015-dos mil quince, por los Ciudadanos **María del Carmen Cantú Lopez y Cops.** quienes acreditan su personalidad mediante Escritura Publica número 21,364-veintiun mil trescientos sesenta y cuatro de fecha 28-veintiocho de Noviembre del año de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cardenas Estrada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 03-tres, con ejercicio en este Municipio; propietarios del Inmueble ubicado en la Avenida **CUAUHTEMOC Nº 805, 811 y 815**, en la **ZONA CENTRO**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **01-035-009**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS de USO DE EDIFICACION (Ampliación)** y Remodelación de Fachada para **BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS** en Locales Comerciales Previamente Autorizados, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 344.643 metros cuadrados, sobre la cual existe una construcción de 738.00 metros cuadrados previamente autorizados, de los cuales 369.00 ubicados en la Planta Alta cambiaran de locales comerciales a Bodega de Productos Inocuos, y 256.20 metros cuadrados de fachada por remodelar.

ANTECEDENTE

En fecha de 11 de Marzo de 1976, con número de expediente 203/75 el Gobierno del Estado de Nuevo León, a través de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Dirección de Urbanismo y Planificación autoriza una construcción de 738.00 metros cuadrados en un predio ubicado en la avenida Cuauhtémoc No. 805, 8011 y 815 en la zona Centro de Monterrey.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracción V, 226 Fracciones I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción II, 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 2 inciso a), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.20, Artículo 15 fracción II, 16, 19 fracciones I a IV, 39, 46, 47, 49, 139, 158, 159, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción I, 4 fracciones II y IV, 8, 9, 11, 17, 18 fracción II, III y VIII, 20, 26 fracción II, 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 16

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

000004



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

fracción X, 93, 94, Fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los predios en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona indicada como **SC-SERVICIOS Y COMERCIO**, donde el uso solicitado para **3.20.5 BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS**, se considera como **CONDICIONADO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: **"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 presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."

III.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del plan 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. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el 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."

12/02/2016



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

IV.- Ahora bien, considerando lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **SC-SERVICIOS Y COMERCIO**, por lo tanto serán aplicables los Requerimientos I, II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento I. Predominancia** 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 el cual se puede apreciar que a los 100 metros hacia ambos lados del predio y cubriendo ambos lados de las aceras el uso de suelo es diferente al habitacional. **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio LTA-290/2015 de fecha 14-catorce de Julio del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala lineamientos en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, deberá cumplir con las recomendaciones indicadas en el oficio número DT/V/515/2015 de fecha 03-tres de Agosto del 2015-dos mil quince, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante documento con número de oficio DPC/1218/15-M, de fecha 18-dieciocho de Julio del 2015-dos mil quince, dentro del Expediente número PC/1650/12/15, Tarjeta Folio número 827/15-M, otorga los lineamientos para la operación de una Bodega de Productos Inocuos y las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, en relación al inmueble que nos ocupa, condicionándolo al cumplimiento de los lineamientos y recomendaciones, emitidos por esta dependencia.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de **738.00** metros cuadrados, en donde se pretende cambiar la edificación de 369.00 metros cuadrados ubicados en la Planta alta del Inmueble de 02-dos Locales Comerciales y una Bodega de Productos Inocuos, con la siguiente distribución de áreas

	(m2) Autorizada	Total (m2)	Distribución
Planta Baja	369.00	369.00	Área de Local, estacionamiento para 04-cajones y área de escaleras
Planta Alta	369.00	369.00	Bodega.
Total	738.00	738.00	-----

VI.- Que el proyecto por encontrarse ubicado en Zona Comercio y Servicios se encuentra libre de lineamientos de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025, Cuadro 21 de la Tabla de Densidades y lineamientos Urbanísticos y al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León. Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de (+) 12, ya que el proyecto presenta 2 niveles, de acuerdo a lo señalado en el cuadro de densidades y lineamientos urbanísticos contenido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León; en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto presenta una altura máxima de 3.10 metros en cada uno de los niveles, cumpliendo con establecido en el artículo 39 del citado Reglamento.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Centro, para el giro de Almacenamiento de Productos Inocuos, requiere 01-un cajón por cada 400 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 369.00 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 1-un cajón; el cual soluciona con 4-cuatro dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

[Firma manuscrita]



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

VIII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 15-quince de Julio del 2015-dos mil quince, se pudo constatar que el inmueble que nos ocupa, se encuentra sin uso, la construcción que existe no corresponde con el proyecto, ya que aún no comienzan solo los trabajos de remodelaciones y los cajones de estacionamiento no están habilitados.

IX.- La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-290/2015 de fecha 14-catorce de Julio del 2015-dos mil quince, 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.

X.- 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 el siguiente Dictamen, por medio del cual atento a los 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, 11, 12, 13, 14, 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 el siguientes:

Mediante oficio DT/V/515/2015 de fecha 03-tres de Agosto del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información y al plano del proyecto, presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las obligaciones y recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- En fecha 16-dieciséis de Junio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió resolución de alineamiento vial, mediante la cual se señala que para el predio ubicado en la Avenida Cuauhtémoc N°805, 811 y 815 Zona Centro e identificado con el número de expediente catastral 01-035-009, en el cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, sin embargo, deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, por la Avenida Cuauhtémoc, la calle Carlos Salazar y respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

XII.- Presenta escrito del Instituto Nacional de Antropología e Historia con NO. De Oficio DOCINL-078/15 de fecha 08 de Mayo de 2015 donde se informa que el inmueble ubicado en Avenida Cuauhtémoc No. 805, 811 y 815 Zona Centro, no forma parte de los catálogos INAH-CONARTE, ni cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar, por lo que en opinión técnica es que la obra nueva se integre al contexto de la zona y siga con los trabajos y lineamientos solicitados al municipio de Monterrey.

XIII.- El interesado acompaña oficio número DPC/1218/15-M, de fecha 18-dieciocho de Junio del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente número PC/1650/12/15, Tarjeta Folio número 827/15-M, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en la obra de construcción, así como los lineamientos en materia de protección civil a implementar durante su operación, relativo al proyecto solicitado de Bodega de Productos Inocuos, en el predio ubicado en la Avenida Cuauhtémoc N° 805, 811 y 815 Zona Centro, identificado con el número de expediente catastral 01-035-009; condicionado además al cumplimiento de los lineamientos y recomendaciones emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS** de **USO DE EDIFICACION (Ampliación)** y Remodelación de Fachada para **BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS** en Locales Comerciales Previamente Autorizados, para el predio ubicado en la Avenida **CUAUHTÉMOC N° 805, 811 Y 815 ZONA CENTRO**, identificado con el número de expediente catastral **01-035-009**, el cual tiene una superficie de 344.643 metros cuadrados, sobre la cual existe una construcción de 738.00 metros cuadrados previamente autorizados, de los cuales 369.00 ubicados en la Planta Alta cambiarán de locales comerciales a Bodega de Productos Inocuos, y 256.20 metros cuadrados de fachada por remodelar.

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 (1 de 1), las cuales debidamente autorizadas forman parte integrante del presente acuerdo.**
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.**
- C. 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 II, 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: I. De 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 2 años; y..." y por lo que al tratarse la presente de una construcción de 265.20 metros cuadrados en fachada, se otorga al solicitante un plazo de **2-DOS AÑOS**, que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma. Así mismo en base al Artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la Licencia de uso de Edificación perderá su vigencia si dentro de un término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición.**



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

E. En cuanto a la Edificación 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 **Bodega de Productos Inocuos** en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. No podrá utilizar el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **01-un cajón de estacionamiento** que requiere el proyecto para **Bodega de Productos Inocuos**.
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 contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
10. 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.
11. **Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.**
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

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





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

G. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/515/2015 de fecha 03-tres de Agosto 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 al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a. Para la Avenida Cuauhtémoc deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b. Para la calle Carlos Salazar deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c. En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.
 - i. Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo)
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. Queda condicionado a resolver sus entradas y salidas vehiculares por la Avenida Carlos Salazar. En caso de tener intención de contar con accesos por la Av. Cuauhtémoc la cual de acuerdo al Plan de desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 es señalada como "Vialidad Principal", deberá tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, *"cuando se trate de predios ubicados frente a vialidades principales sin calles laterales, queda prohibido resolver en reversa las maniobras vehiculares de salida. En ningún caso se permitirá resolver entradas vehiculares desde la vía pública, de reversa"*.
4. Las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
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. Los accesos vehiculares a los cajones de estacionamiento que presenta el proyecto deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
7. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
8. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso el señalamiento vial necesario para el correcto funcionamiento vial de la zona.
9. El propietario o propietarios del Desarrollo, queden obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

H. En materia Ambiental, deberá cumplir lo indicado en el oficio LTA-290/2015 de fecha 14-catorce de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de ampliación.-

1. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000, Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

000007



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

ampliación, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.

4. 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 utilizando lonas o cualquier material que evite su dispersión, en suelos naturales.
5. Los vehículos que transporten materiales deberán estar identificados con el logotipo de la empresa a la que pertenecen.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
7. 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.
8. 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.
9. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la ampliación en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

Durante la etapa de operación.-

Generales

10. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
11. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sean colindantes a predios vecinales.
12. Las maniobras de carga y descarga deberán realizarse en un horario de lunes a viernes de 09:00 a 17:00 horas y sábado de 09:00 a 14:00 horas y en área para tal fin dentro de la propiedad.
13. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
14. 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

15. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
16. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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 10:00 a 17:00 (horario propuesto en la ficha ambiental).
17. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, 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.
18. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Emisiones al Aire

19. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Suelo

20. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier

8.4

730300



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

actividad en suelo natural.

21. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
22. 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.
23. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
24. 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

25. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
26. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
27. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
28. 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

29. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
30. 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.
31. 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.
32. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
33. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

34. Deberá respetar el arbolado existente en banqueta, en caso de que este interfiera en el proyecto, deberá solicitar su poda o retiro ante esta Dirección.
35. Presenta plano de antecedente autorizado por la Dirección Urbanismo y Planeación registro 203/76 con fecha 11 de marzo de 1976 por lo que queda exento del arbolado en área jardinada. En cuanto al arbolado en el estacionamiento deberá ser arborizado con 1-un árbol de la especie encino con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 01-un árbol (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

36. 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.
37. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

I. Deberá cumplir con las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en la obra de construcción, así como con los lineamientos en materia de protección civil a implementar durante la operación de la Bodega de Productos Inocuos, indicados en el oficio número DPC/1218/15-M, de fecha 18-dieciocho de Junio del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente número PC/1650/12/15, Tarjeta Folio número 287/15-M, emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, en relación al predio ubicado en la Avenida Cuauhtémoc N° 805, 811 y 815 Zona Centro, identificado con el número de expediente catastral 01-035-009, condicionado además al cumplimiento de los lineamientos y recomendaciones emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, 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 darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

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 apercebimiento 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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



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

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

M. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
22-15-2016

SCS / AEDC / zhr

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Anagi Reyes Ravelo siendo las 10:30 horas del día 12 del mes de Mayo del 2016.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Angela Nuñez
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE 32144

EL C. NOTIFICADO
NOMBRE ANAGI REYES RAVELLO
FIRMA [Signature]