



2015-2018

# LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

## SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

### ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.



#### DELEGACION PONIENTE- DISTRITO URBANO CUMBRES

##### PROPIETARIO DEL INMUEBLE

Nombre: ISAURO ALFARO ALVAREZ  
Domicilio: ADOLFO LOPEZ MATEOS No. 135 SUR COLONIA VALLE DE CHIPINQUE

##### TITULAR DE LA LICENCIA

Nombre: ISAURO ALFARO ALVAREZ  
Domicilio: ADOLFO LOPEZ MATEOS No. 135 SUR COLONIA VALLE DE CHIPINQUE

##### DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA

Nombre: ARQ. MIGUEL ANGEL FLORES JUAREZ Teléfono: XXXXXXXXXX  
Domicilio: HEROES DEL 47 No. 452 ZONA CENTRO Ced. Prof: 5778820

##### DESCRIPCIÓN DE LA AUTORIZACION

Giro y/o Uso: BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS Superficie total: 1,744.57 m<sup>2</sup>

Construcción: OBRA NUEVA Y BARRA

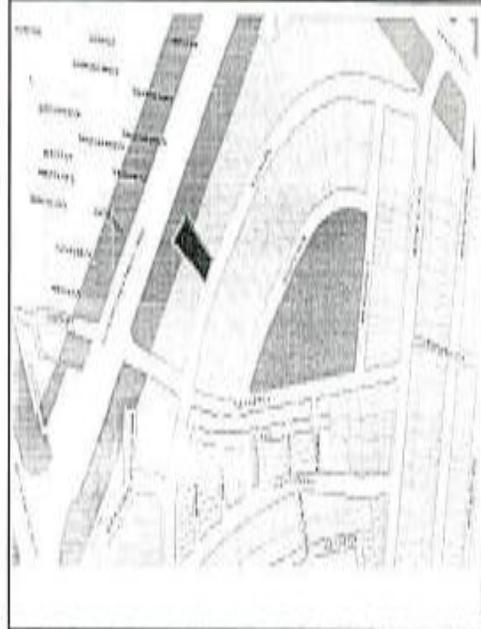
Por Construir:	1488.30	m <sup>2</sup>
Barda:	108.89	m
Total:	1488.30	m <sup>2</sup>

No. De Oficio: SEDUE 1822/2016

No. De Expediente: L-481/2015

##### UBICACIÓN DEL PREDIO

Ubicación:  NUEVA YORK  
No. oficial: 4057  
Entre Calles: XXXXXXXXXX  
Colonia: INSUTRIAL LINCOLN  
Exp. Catastral: 70) 30-121-005



##### AUTORIZACION

La licencia de construcción, según el Art. 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, tendrá una vigencia de 03-TRES AÑOS a partir de su fecha de notificación

Monterrey, N.L. a: 07 DE JUNIO DE 2016

**EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ**

**LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ**  
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

LA PRESENTE LICENCIA DE CONSTRUCCIONES PARTE INTEGRANTE DEL ACUERDO EMITIDO POR ESTA DEPENDENCIA, Y LA CUAL NO TIENE

ED QUE NOTIFICÓ A USTED POR MEDIO DE LA PRESENTE QUE ENTREGUE A UNA PERSONA QUE USTED LLAMARÁ  
SIENDO LAS 10 HORAS DEL DIA 30 DEL MES DE Junio DE 2016  
EL C. NOTIFICADOR: Isauro Alvarez EL C. NOTIFICADO: Luis G. Zavala Castillo  
NOMBRE: Isauro Alvarez NOMBRE: Luis G. Zavala Castillo  
N.º. OFICINA: XXXXXXXXXX FIRMA: [Firma]

##### DELEGACIÓN Y DISTRITO



##### NUMERO DE PERMISO



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 1822/2016  
EXP. ADM. L-481/2015  
Página 1 de 15

**INSTRUCTIVO**

**CC. ISAURO ALFARO ALVAREZ**

CON DOMICILIO EN: ADOLFO LOPEZ MATEOS, No. 135  
SUR, COLONIA VALLE DE CHIPINQUE, 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 07-siete días del mes de Junio del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-481/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 21-veintiuno de Septiembre del año 2015-dos mil quince, y signada por el **C. ISAURO ALFARO ALVAREZ** en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la avenida **NUEVA YORK, 4057, COLONIA INDUSTRIAL LINCOLN**, identificado éste con el número de expediente catastral **30-121-005**, tramite al que también compareció como su apoderado el C. Arquitecto Luis Gerardo Zavala Martínez, quien justificó que tal carácter mediante mandato otorgado en su favor otorgado en fecha 09-nueve de Junio del 2015-dos mil quince, ratificado en acta fuera de protocolo emitida por el C. Licenciado José Mauricio Del Valle De la Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 139-ciento treinta y nueve fechada del día 10-diez del mismo mes y año. A la solicitud inicial se acompañó también copia simple de constancia datada del día 05-cinco de Mayo del 2015-dos mil quince, signada por el precitado fedatario público, mediante la cual hace constar que se encuentra en trámite la Escritura Pública Número 35,306-treinta y cinco mil trescientos seis, de fecha 14-catorce de abril del 2015-dos mil quince; así mismo acompaña copia simple del recibo de pago correspondiente al Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI), de fecha 05-cinco de Mayo del 2015-dos mil quince, con número de folio 3630000055783, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey a través de la Dirección de Ingresos; solicitud mediante la cual pretenden obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, USO DE EDIFICACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCION (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA)** para **02-DOS BODEGAS DE PRODUCTOS INOCUOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 1744.57 metros cuadrados, con una construcción existente por demoler de 1291.36 metros cuadrados, para posteriormente realizar la construcción nueva de 1488.30 metros 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 penúltimo y último párrafos inclusive, 11, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, fracción I punto 4 inciso e), II, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.20, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161 y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 1, 3 fracción VI, 4 fracción II, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracciones I y IV, 20, 22, 23, 26 fracción III, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 57, 65, 91, 92, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89 y 91 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y

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

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

Handwritten signatures and stamps in blue and purple ink.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

artículos 1, 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96, fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI, XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio 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 PONIENTE, DISTRITO CUMBRES**, en una zona clasificada como **ZT-ZONA INDUSTRIAL Y DE TRANSICION**, 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: "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 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

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

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gov.mx](http://www.mty.gov.mx)

MUNICIPIO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

*Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."*

**IV.-** 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, los predios que nos ocupan, se encuentran en una zona clasificada como **ZT-ZONA INDUSTRIAL Y DE TRANSICION**, para la cual son aplicables únicamente los Requerimientos II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, los cuales se cumplen de la siguiente manera:

**Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio LTA-445/2015 de fecha 07-siete de Octubre del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala lineamientos en materia ambiental, para prevenir los impactos negativos tanto por la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La entonces denominada "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/772/2015 de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2015-dos mil quince, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** El Patronato de Bomberos de N.L., A.C., Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos en fecha 11 de Agosto de 2015, emitió el reporte I15-431 respecto al proyecto de bodega de Productos Inocuos en el predio ubicado en la calle Nueva York, 4057, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, en el que consideró positivo el proyecto constructivo, señalando como única condición que se cumplan las recomendaciones indicadas en el mismo reporte, para equipar la edificación a la prevención de incendios y seguridad y seguridad humana.

**IV.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 29 de Septiembre del 2015, se hizo constar que el predio en cuestión "No está en Uso, existe construcción al frente y a un costado del predio un techo montado de lámina, no se han realizado trabajos de demolición, así como tampoco de avance de construcción solicitada".

**V.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1488.30 metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 POR CONSTRUIR	M2 POR DEMOLER	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	182.65	1291.36	182.65	Área de Bodega, Oficina y baño
PLANTA ALTA	1305.65		1305.65	Bodega en Doble Altura y Oficinas
<b>Total</b>	<b>1488.30</b>	<b>1291.36</b>	<b>1488.30</b>	-----

**VI.-** Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la superficie total de 1744.57 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (1308.43 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (1305.65 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **3.50** (6105.99 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.85 veces (1488.30 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.12** (209.34 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.12 (213.65 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (436.14 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta **0.25** (438.92 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 07-siete, y el proyecto presenta 02-dos niveles, dando cumplimiento a lo

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

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto presenta una altura de 4.85 metros en planta baja (área de bodega), por lo cual la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió escrito con número de oficio DT 437/2016, de fecha 27-veintisiete de Enero del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual determina que para la distribución arquitectónica del proyecto, es factible autorizarse la altura prevista de 5.84 metros lineales en el nivel de planta baja; dando cumplimiento a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 39 del citado Reglamento.

**VII.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme a lo siguiente: conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano CUMBRES, se requiere para el giro de BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS, de 01-un cajón por cada 200 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 960.00 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 05-cinco cajones, así mismo cuenta con un área de 44.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio para Oficina, por lo que resulta el requerimiento de 01-un cajón, obteniendo un requerimiento total de 06-seis cajones de estacionamiento, los cuales resuelve con 06-seis cajones dentro del inmueble.

**VIII.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número LTA-445/2015 de fecha 07-siete de Octubre del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, los cuáles serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

**IX.-** Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León, vigente en la fecha de su emisión, la entonces denominada "Dirección Técnica de Desarrollo Urbano" adscrita a esta Secretaría, emitió, conforme a los documentos anexados por el solicitante los siguientes Dictámenes:

a).- En Materia Estructural contenido en oficio número DT/E/594/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 14-catorce de Octubre del 2015-dos mil quince; mismo que fue elaborado conforme a los Estudios de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero José Humberto Vázquez Estrada, con número de cédula profesional 2412367, así como conforme al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por la empresa denominada "LABORATORIO DE CONTROL DE CALIDAD", S.A. DE C.V., a través del Ingeniero Juan José Mata Solís, con número de cédula profesional 736740, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto Miguel Ángel Flores Juárez con número de cédula profesional 5778820) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

b).- En materia de Vialidad a través del oficio número DT/V/772/2015 de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2015-dos mil quince, el cual fue realizado conforme a la información y plano de proyecto presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

**X.-** El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha **31-treinta y uno de Agosto del 2015-dos mil quince**, emitido por la entonces denominada "Dirección Técnica de Desarrollo Urbano" adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la calle Nueva York, 4057, Colonia Industrial

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

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

Lincoln de esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral 30-121-005, en la cual señala que 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 y deberá respetar para la calle Nueva York su límite de Propiedad de acuerdo a escrituras.

**XI.-** El Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos en fecha 11 de Agosto de 2015, con respecto al proyecto de Demolición Total en el predio ubicado en la calle Nueva York, 4057, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, emitió el reporte I15-430 en el que considera positivo el mismo y determina que se deben seguir las recomendaciones contenidas en el dicho dictamen para para la prevención de incendios y seguridad humana de trabajadores y vecinos de dichos inmuebles.

De igual forma la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos de la corporación de auxilio ya referida, con la misma fecha que el reseñado en el párrafo que antecede, emitió el reporte I15-430 respecto a la propuesta de construcción de bodegas de Productos Inocuos en el predio ubicado en la calle Nueva York, 4057, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, en el que consideró positivo el proyecto, señalando como única condición que se cumplan las recomendaciones indicadas en el mismo reporte, para equipar la edificación a la prevención de incendios y seguridad y seguridad humana.

**XII.-** El solicitante acompaña escrito de fecha 08-ocho de Junio 2015-dos mil quince, dirigido a esta Secretaría, mediante el cual manifiesta y hace constar el compromiso de contar con un Seguro de Responsabilidad Civil, durante el proceso de construcción de la obra (Bodega de Productos Inocuos), respecto del inmueble ubicado en la calle NUEVA YORK, 4057, COLONIA INDUSTRIAL LINCOLN, identificado con el número de expediente catastral 30-121-005. Lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey”.

**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 de la misma naturaleza durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña póliza número 3411500000065 de fecha 16 de Febrero del 2015, emitido por la empresa MAPFRE TEPEYAC S.A., en la cual se indica la cobertura y vigencia de la misma. Así mismo acompaña escrito de fecha 14-catorce de Julio del 2015-dos mil quince, mediante el cual reitera el compromiso y responsabilidad por cualquier daño que pudiera generarse durante el proceso de construcción de la Bodega de producto Inocuos a ubicarse en la calle calle NUEVA YORK, 4057, COLONIA INDUSTRIAL LINCOLN, identificado con el número de expediente catastral 30-121-005.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

**ACUERDA**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, USO DE EDIFICACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** (Demolición Total y Obra Nueva) para **dos Bodegas de Productos Inocuos**, en el inmueble ubicado en la ubicado en la calle **NUEVA YORK, 4057, COLONIA INDUSTRIAL LINCOLN**, identificado con el número de expediente catastral 30-121-005, el cual

AVILA RAMIREZ DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2015/07/15

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

8



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

tiene una superficie total de 1744.57 metros cuadrados, con una construcción existente por demoler de 1291.36 metros cuadrados, para posteriormente realizar la construcción nueva de 1488.30 metros cuadrados.

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

- A. Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito de fecha 20-veinte de Marzo del 2015-dos mil quince que contiene el Programa de Demolición, firmado por el Arquitecto Miguel Ángel Flores Juárez, con cédula profesional 5778820, mismo que se manifiesta y firma como responsable de la demolición mediante en carta responsiva de fecha 08-ocho de Junio del 2015-dos mil quince, además de considerar lo siguiente:**
- a) La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
  - b) Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
  - c) Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- B. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo 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 de 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 1291.36 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición) que se autorizan.**
- C. 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), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.**
- D. 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.**
- E. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia del plano aprobado de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.**
- F. 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 al**

SECRETARÍA DE  
DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2016-2016

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

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: **"Artículo 26. La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ...III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años";** y por lo que al tratarse la presente de una construcción de 1488.30 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.

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

1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
5. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
8. El 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.

4-



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

9. **El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.**
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos, de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
19. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
20. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
21. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.

24. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores

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

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

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

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

**I. 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 inmueble que nos ocupa.**
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).
5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que indican en el proyecto presentado (requiere 06-seis cajones).**
6. **Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto.**
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
10. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

**J. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/594/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 14-catorce de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la antes denominada "Dirección Técnica de Desarrollo Urbano" adscrita a esta Secretaría, el**



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

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

*[Firma manuscrita]*



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**

- 1.- De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
- 2.- Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
- 3.- Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la Ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
- 4.- Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
- 5.- Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
- 6.- El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

**K. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/772/2015 de fecha de 28 de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada "Dirección Técnica de Desarrollo Urbano" adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y plano de proyecto presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:**

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
  - a) Para la calle Nueva York deberá respetar su limite de propiedad de acuerdo a escrituras.  
Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.
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. El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual establece que las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros para vehículos ligeros.

El acceso vehicular a la zona de estacionamiento y a la zona de carga y descarga debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no


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

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

- deberán existir obstáculos fijos o móviles que dificulten la entrada y salida a los usuarios, así como postes o árboles colindantes al acceso.
- 5. El Proyecto no especifica las características de los vehículos de carga que se emplearán. Tomando en cuenta las dimensiones del establecimiento, las dimensiones de su área de Carga y Descarga y el área para maniobras vehiculares, no deberá utilizar vehículos mayores de 5.00 metros de longitud.
- 6. Deberá acatar lo establecido por el Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey 2011 (artículo 42, inciso III) que a la letra dice: "queda prohibido en la vía pública realizar maniobras de carga y descarga sin la autorización de la Autoridad Municipal de Vialidad y Tránsito".
- 7. Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
- 8. No deberán tener venta al público directamente en estas bodegas ya que no cuentan con un área de estacionamiento que reúna las condiciones necesarias para esto. Los cajones de estacionamiento propuestos deberán ser únicamente para personal que laborará en la bodega y visitantes que acudan con fines relativos al giro de la misma bodega.
- 9. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 10. 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 solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.
- 11. 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.

**L. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-445/2015, de fecha 07 de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Durante la etapa de demolición y construcción.-**

- 1. El horario de las actividades de la 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.



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

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

8.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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 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. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos peligrosos (listado en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listados de sustancias altamente riesgosas por la SEMARNAT), productos químicos, productos o actividades que se clasifican como molestas (aquellas que produzcan ruido, vibraciones, olores, etc.).
18. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
19. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sean colindantes a predios vecinales.
20. 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.
21. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
22. 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**

23. 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.
24. 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 (horario común para bodegas).
25. 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.
26. 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.



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

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**Emisiones al Aire**

- 27. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Suelo**

- 28. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 29. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 30. 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.
- 31. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 32. 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**

- 33. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 34. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- 35. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 36. 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**

- 37. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 38. 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.
- 39. 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.
- 40. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 41. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

- 42. En caso de contar con arbolado y que este interfiera con el proyecto, deberá solicitar su poda y/o retiro ante esta dependencia.
- 43. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 04-cuatro árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 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 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 06-seis árboles de las características arriba mencionadas (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**

- 44. 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 28 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
- 45. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

- M.** El Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos en fecha 11 de Agosto de 2015, con respecto al proyecto de Demolición Total en el predio ubicado en la calle Nueva York, 4057, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, emitió el reporte I15-430 en el que considera positivo el mismo y determina que se deben seguir las recomendaciones contenidas en el dicho dictamen para para la prevención de incendios y seguridad humana de trabajadores y vecinos de dichos inmuebles.

De igual forma la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos de la Corporación de auxilio ya referida, con la misma fecha que el reseñado en el párrafo que antecede, emitió el reporte I15-431 respecto a la propuesta de construcción de bodegas de Productos Inocuos en el predio ubicado en la calle Nueva York, 4057, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, en el que consideró positivo el proyecto, señalando como única condición que se cumplan las recomendaciones indicadas en el mismo reporte, para equipar la edificación a la prevención de incendios y seguridad y seguridad humana.

**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:** La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de dos 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 el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad 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

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

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
1822/2016  
9-  
8



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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 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. HÉCTOR FRANCISCO REYES LOPEZ**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS / AEDC / emmb / zymf

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Luis Zavala Castillo siendo las 12:00 horas del día 20 del mes de Junio del 2016.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Angel J. Jarama  
FIRMA [Signature]  
NO. DE GAFETE 22144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE Luis G. Zavala Castillo  
FIRMA [Signature]