



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



16 de febrero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4334/2017

**ASUNTO: Expediente Administrativo L-239-15**

**ACUERDO**

En Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciséis de Febrero del año 2017-dos mil diecisiete.-----

**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000239/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 03-tres de Junio del año 2015-dos mil quince, por el **C. JUAN RODRIGUEZ GONZALEZ** en su carácter de Apoderado Especial, de la sociedad denominada **DISTRIBEX DE MEXICO, S.A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad mediante carta poder de fecha 18-dieciocho de Marzo del 2015-dos mil quince, misma que fue ratificada ante la fe del Licenciado Eduardo Arechavaleta Medina, Titular de la Notaría Pública Número 27-veintisiete, con ejercicio en este Primer Distrito Notarial en el Estado, tomándose razón de la ratificación en el Libro de Actas Fuera de Protocolo bajo el número 62,129 sesenta y dos mil ciento veintinueve; y la existencia legal de dicha sociedad mediante Escritura Publica Numero 5,334-cinco mil trescientos treinta y cuatro, de fecha 13-trece de Abril del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Arechavaleta Medina, Titular de la Notaría Pública Número 27-veintisiete, con ejercicio en Monterrey Nuevo León, Primer Distrito Notarial en el Estado, sociedad que es propietaria del inmueble ubicado en la **CALLE GUERRERO NORTE número 1926**, de la Colonia **OBRRERISTA** e identificado con el número de expediente catastral **06-068-001**, acreditándolo mediante Escritura Pública número 2,500-dos mil quinientos, de fecha 31-treinta y uno de Mayo de 1999- mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Arechavaleta Medina, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número 27-veintisiete, de este Municipio de Monterrey, Nuevo León; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN** (Regularización, Cambio de Techo, Demolición Parcial y Barda Perimetral) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS, 06-SEIS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y PAPELERIA**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie de 3,553.00 metros cuadrados, con una construcción total existente de 2,476.88 metros cuadrados de los cuales 166.00 metros cuadrados son por demoler y el resto, es decir 2,310.88 metros cuadrados son por regularizar (de los cuales 2,130.99 metros cuadrados realizara el cambio de techo), así como la construcción de barda perimetral de 68.00 metros lineales a una altura de 2.00 ml.

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

*[Handwritten signatures and initials]*



## 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, incluyendo último y penúltimo párrafo inclusive, 11, 137 fracciones I y II, 191 fracciones V, 226 Fracción I y II, 227 fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 291, 293 fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción II puntos 2.2 y 2.3, fracción III punto 3.20, 15 fracciones I y II, 16, 19 fracciones II, III, IV y ultimo párrafo, 36, 39, 51 fracción III, 78, 139, 156, 158, 159, 162 fracciones I a XV, 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción V, 5 fracción I, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 30, 64, 94, 106 y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI 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, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA**, en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **2.2.12 PAPELERIAS Y 2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, se consideran como **PERMITIDOS**, y el uso solicitado de **3.20 ALMACENAMIENTO** específicamente **3.20.5 DE PRODUCTOS INOCUOS**, se considera como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y 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: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje; 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



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



*servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...”.*

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

**IV.-** Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme a dicho Plan, el uso solicitado para **Bodega de Productos Inocuos** es considerado como condicionado y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como **CMI-Corredor de Mediano Impacto**, por lo tanto le son aplicables únicamente los Requerimientos II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen LTA.-232/2015 de fecha 11-once de Junio del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, con oficio número DT/V/422/2015 de fecha 29-veintinueve de Junio del 2015-dos mil quince, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, considerando la información y plano de proyecto presentados por el solicitante, señalando además ciertas recomendaciones y obligaciones, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** El Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C, a través de la Dirección de Ingeniería Contra incendios y Materiales Peligrosos, mediante escritos de fecha 25-veinticinco y 28-veintiocho de Mayo del 2015-dos mil quince, emitió las recomendaciones para prevenir incendios y seguridad humana de trabajadores y vecinos, el proyecto de regularización de una Bodega, así como también para la Demolición Parcial del inmueble localizado en la Avenida Guerrero #1926 Norte, esquina calle miguel Barragán, identificado con el número de expediente catastral 06-068-001, según se hace constar en los reportes I15-239 y I15-238, 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.

V.- Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo en el plan vigente para el giro de 2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; que corresponden a: **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** ( 2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada ); **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales** (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura); **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4



Oficinas Administrativas, de Profesionistas); **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, y 3.18.10 Centros de educación a distancia.**

**VI.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 09-nueve de Junio del 2015-dos mil quince, se hizo constar que el uso de suelo es de papelería. Si corresponde lo que marca en plano como demolición.

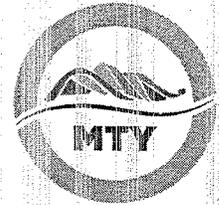
**VII.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,476.88 metros cuadrados, distribuidos en tres niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	Cambio de Techo	Por Regularizar	Por Demoler	Total	Distribución
<b>Planta Baja.</b>	2,130.99 m <sup>2</sup>	2,286.75 m <sup>2</sup>	166.00 m <sup>2</sup>	2,286.75 m <sup>2</sup>	Acceso, estacionamiento descubierto con capacidad para 40- cajones de estacionamiento y 1- un cajón de carga y descarga, baños, área 6-seis locales comerciales, papelería, 2-dos bodegas, caseta y área jardinada.
<b>Mezzanine</b>		139.13 m <sup>2</sup>		139.13 m <sup>2</sup>	Bodega
<b>Planta Alta</b>		51.00 m <sup>2</sup>		51.00 m <sup>2</sup>	Local 2 (planta alta)
<b>TOTAL</b>	2,130.99 m <sup>2</sup>	2,476.88 m <sup>2</sup>	166.00 m <sup>2</sup>	2,476.88 m <sup>2</sup>	

**VIII.-** Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 3,553.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (2,664.75 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.64 (2,286.75 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.50 veces** (12,435.50 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.70 (2,476.88 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (532.95 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.03 (100.28 metros cuadrados); y **Área Libre** de **0.25** (888.25 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.36 (1,266.25 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 10-diez niveles, y el proyecto presenta 03-tres niveles, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; en cuanto a la altura máxima para cada nivel que es de 4.00 metros, el proyecto presenta una altura de 6.35 metros, por lo cual la entonces llamada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió dictamen



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



con número de oficio DT 388/2015, de fecha 28-veintiocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, mediante el cual determina que para el proyecto que nos ocupa, es factible autorizarse la altura prevista de 6.35 metros de altura total del nivel superior de firme al nivel superior de losa. En el área donde se desarrollará la actividad de Bodega de Productos Inocuos, esto de acuerdo al artículo 39 del citado Reglamento de Zonificación.

**IX.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Industrial Moderna; para el giro de Bodega de Productos Inocuos, requiere de 1-un cajón por cada 285.00 metros cuadrados de área efectiva, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área efectiva de 1,435.48 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 5-cinco cajones; para el giro de Papelería, requiere de 1-un cajón por cada 35.00 metros cuadrados de área efectiva, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área efectiva de 758.90 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 21-veintiun cajones; y para el giro de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, requiere de 1-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de área efectiva, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área efectiva de 243.94 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 8-ocho cajones; dando un total de 34-treinta y cuatro los cajones de estacionamientos requeridos, los cuales resuelve con 41-cuarenta y un cajones de estacionamiento dentro del predio, según se advierte en el plano del proyecto acompañado al presente trámite.

**X.-** La Dirección de Ecología, emitió dictamen LTA.-232/2015, de fecha 11-once de Junio 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 que se menciona, sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

**XI.-** De acuerdo al apartado de Reforestación, en el punto número 36 del dictamen indicado en el punto inmediato anterior, emitido por la Dirección de Ecología, establece lo siguiente: *"Por incumplimiento del arbolado tanto en área Jardinada como en el estacionamiento deberá de reponer la cantidad de 32-treinta y dos árboles de especie encino con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su talle medidos a 1.20 m de altura al vivero municipal"*. Por lo que el solicitante presenta Factura No. 5098 y 5135 de fecha 26-veintiseis de enero y 10-diez de febrero del 2016-dos mil dieciséis, por concepto de 32-treinta y dos árboles encinos, de las características señaladas, emitida por VIVEROS TAMEZ, subsanando de esta manera dicho requerimiento.

**XII.-** De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



DT/V/422/2015 de fecha 29-veintinueve de Junio del 2015-dos mil quince, el cual se realizó conforme a la información, Plano de proyecto y Estudio de impacto vial presentados por el solicitante y estudio de Impacto Vial firmado por el Ing. Pablo E. Aneyba Lopez, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

**XIII.-** El interesado para llevar a cabo la demolición parcial de construcción da cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7 y 8, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, anexando lo siguiente:

1. Programa de Demolición signado por el Director Responsable de la Obra, Arquitecto Juan Rodríguez González, con número de cédula profesional 1203110.
2. Escrito de fecha 01-uno de Junio del 2015-dos mil quince, signado por el Director Responsable de la Obra, Arquitecto Juan Rodríguez González, con número de cédula profesional 1203110, mediante el cual manifiesta su responsabilidad en la ejecución de la demolición parcial de la construcción en el inmueble que nos ocupa.

**XIV.-** El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 20-veinte de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble en cuestión, en el cual informa lo siguiente: a) Para la Avenida Vicente Guerrero deberá respetar un ancho total de 25.00 metros, 12.50 metros del eje central de la Avenida hacia ambos lados, b) Para la calle Miguel Barragán deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, c) en la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros, en los estudios de vialidad **SI** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**XV.-** El Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C, a través de la Dirección de Ingeniería Contra incendios y Materiales Peligrosos, mediante escritos de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2015-dos mil quince, emitió las recomendaciones para prevenir incendios y seguridad humana de trabajadores y vecinos, el proyecto de regularización de una Bodega, así como también para la Demolición Parcial del inmueble localizado en la Avenida Guerrero #1926 Norte, esquina calle miguel Barragán, identificado con el número de expediente catastral 06-068-001, según se hace constar en los reportes I15-239 y I15-238, 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.

**XVI.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el interesado acompaña Estudio de Revisión



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Estructural, que contiene el análisis estructural para la regularización de cambio de techo (lamina acanalada calibre 22) y Demolición parcial para 166.00 metros cuadrados, elaborado por el Arquitecto Juan Rodríguez González, con Cedula Profesional número 1203110, mediante el cual señala que la estructura no presenta daños que ponga en riesgo la misma.

**XVII.-** Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 penúltimo párrafo, 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 durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito de fecha 01-uno de Junio del 2015-dos mil quince, mediante el cual manifiesta lo siguiente: *"...POR MEDIO DE LA PRESNTE LE INFORMAMOS QUE NOS COMPROMETEMOS A CONTRATAR UNA POLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL, EN EL PROYECTO DE LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, EDIFICACION Y CONSTRUCCION DE (REGULARIZACION, CAMBIO DE TECHO Y DEMOLICION) PARA BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y PAPELERIA..."*, esto en relación al predio que nos ocupa.

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, DE CONSTRUCCIÓN** (Regularización, Cambio de Techo, Demolición Parcial y Barda Perimetral) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **01-UNA BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS, 06-SEIS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 01-UNA PAPELERIA**, para el inmueble ubicado en la **CALLE GUERRERO** número **1926**, de la Colonia **OBRERISTA** de esta ciudad; e identificado con el número de expediente catastral **06-068-001**, el cual tiene un superficie de 3,553.00 metros cuadrados, con una construcción existente de 2,476.88 metros cuadrados de los cuales 166.00 metros cuadrados serán por demoler y el resto, es decir 2,310.88 metros cuadrados se regularizan (de los cuales 2,130.99 metros cuadrados serán cambio de techo), así como también la construcción de barda perimetral de 68.00 metros lineales

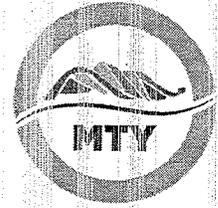
**SEGUNDO.-** El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

**A. Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arquitecto**



**Juan Rodríguez González, con número de cédula profesional 1203110, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 01-uno 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, tapiales, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
  - c. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 – quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- B. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: “La vigencia para las licencias 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 PARCIAL DE 166.00 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 Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del 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. 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 I del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción I.- Mas de 1,000 metros cuadrados de construcción-03-Tres años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción**



total (cambio de techo) de 2,130.99 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.

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

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3<sup>a</sup>, 3b, 4<sup>a</sup>, 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.



- g) 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.
- h) 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.
- i) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- j) Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- k) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- l) 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.
- m) 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.
- n) No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

**G. 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).**

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



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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 **01-UNA BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS, 06-SEIS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 01-UNA PAPELERIA** 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 34-treinta y cuatro cajones de estacionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. 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.
6. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
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 cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.



11. En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- I. **En Materia de Seguridad deberá cumplir con las medidas de prevención en el diseño y construcción para el proyecto presentado, las cuales se señalan en los escritos de fecha 28-veintiocho de Mayo del 2015-dos mil quince, dentro de los Reportes número I15-239 y I15-238, emitidos por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., lo anterior en relación al predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 06-068-001, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en los oficios citados, que fueron emitidos y notificados a petición de la parte solicitante, luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**
- J. **En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/422/2015 de fecha 29-veintinueve de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces 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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
    - a) Para la Avenida Vicente Guerrero deberá respetar un ancho total de 25.00 metros, 12.50 metros del eje central de la Avenida hacia ambos lados.
    - b) Para la calle Miguel Barragán 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.
  2. El Predio cuenta con afectación vial por la Av. Vicente Guerrero, prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones, en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.



- El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación y habilitación de la Av. Vicente Guerrero, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.
3. El proyecto deberá cumplir con 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.
  4. De conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos, debiendo medir cuando menos 4.50 metros por 2.50 metros, estos últimos deberán estar claramente señalizados para evitar que vehículos de otras características hagan uso de ellos. Así mismo, se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
  5. El acceso vehicular (de entrada y salida) que presenta el proyecto debe estar libre 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.
  6. 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.
  7. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
  8. El acceso vehicular al área de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se propone con doble circulación de conformidad con el Artículo 64 del reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ALINEAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y VIALIDAD

10

14



*ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.*

9. El Proyecto no especifica las características del vehículo de carga que se empleará. 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 con capacidad de carga superior a 3.5 Toneladas de capacidad. Al respecto, deberá cumplir con el Artículo 55 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey el cual establece lo siguiente: *Para el caso de carga y descarga de mercancía para vehículos como máximo de 3.5 toneladas de capacidad, los cajones y su área libre para maniobras deberán de tener un largo mínimo de 6.00 metros y un ancho mínimo de 3.00 metros.*
10. Con respecto a los vehículos de carga, queda prohibido realizar maniobras de carga y descarga obstaculizando la circulación de vehículos y peatones de Acuerdo al Artículo 9 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey. Por lo anterior, deberán programar los horarios de los suministros de manera que estos se realicen al interior del predio y sin obstaculizar los cajones de estacionamiento ni los pasillos de circulación.
11. 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".
12. Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
13. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
14. El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
15. El propietario o propietarios del Desarrollo quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

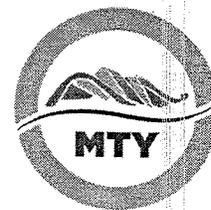


**K. En materia Ambiental, deberá cumplir lo indicado en el dictamen LTA.-232/2015 de fecha 11-once de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

**Durante la etapa de demolición parcial. -**

1. El horario de las actividades de demolición será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la demolición deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición, 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. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. 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.
6. Los vehículos que transporten materiales deberán estar identificados con el logotipo de la empresa a la que pertenecen.
7. 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
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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

EL AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y SOCIO-COMUNITARIO



de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.

### **Durante la etapa de operación. -**

#### **Generales**

12. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
13. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sean colindantes a predios vecinales.
14. 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.
15. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
16. 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**

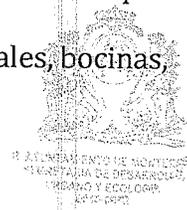
17. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, 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 08:00 a 20:00.
19. 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.
20. 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.

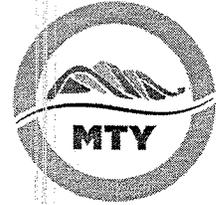
##### **Emisiones al Aire**

21. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

##### **Contaminación del Suelo**

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





23. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
24. 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.
25. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
26. 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

27. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
28. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
29. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
30. 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

31. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y como generador de residuos peligrosos (trapos y estopas impregnadas con pintura) ante la SEMARNAT.
32. 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.
33. 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.
34. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
35. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

### Reforestación

36. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 11-once 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 21-veintiun árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 32-teinta y dos 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

37. En caso de contar con el refrendo 2015 del anuncio doble tubular tipo "c" y los anuncios en fachadas tipo "b" deberá presentar copia del pago, de lo contrario, deberá solicitar su regularización ante esta Dirección.
38. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

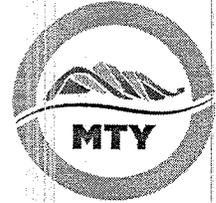
**TERCERO:** Se hace saber al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

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

**SÉPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y



responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**OCTAVO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, 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**

SCS / AEDC / eats