



Oficio No.: SEDUE 6121/2018
Expediente Administrativo: L-000519-15

ACUERDO



En Monterrey Nuevo León, a los 06-seis días del mes de Febrero del año 2018-dos mil dieciocho. **VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000519/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 30-treinta de Septiembre del 2015-dos mil quince, por las **C.C. MARÍA ISABEL GÓMEZ DURAN** como propietaria del inmueble identificado con el número de expediente catastral **86-013-005** y **VICTORIA LOPEZ GÓMEZ**, como propietaria del inmueble identificado con el número de expediente catastral **86-013-006** ambos ubicados en la **CALLE F S/N, FRACCIONAMIENTO BARRIO MIRASOL, SECTOR 2**, de esta Jurisdicción; quienes acreditan la propiedad de dichos predios respectivamente, mediante Escritura Número 1426-mil cuatrocientos veintiséis, de fecha 4-cuatro de Noviembre de 1998- mil novecientos noventa y ocho y que contiene el contrato de transmisión de dominio de un bien inmueble en ejecución parcial de fideicomiso, marcado con el lote 5 de la manzana 154 (catastral 13), del Barrio Mirasol Sector 2, de Escobedo, N. L., ratificada ante la fe del Licenciado Cruz Cantú Garza, Notario Público número 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en este Municipio, tomándose razón del mismo bajo el Acta fuera de protocolo número 42,842-cuarenta y dos mil ochocientos cuarenta y dos, de fecha 24-veinticuatro de Noviembre de 1999- mil novecientos noventa y nueve y Escritura Número 1427-mil cuatrocientos veintisiete, de fecha 4-cuatro de Noviembre de 1998- mil novecientos noventa y ocho y que contiene el contrato de transmisión de dominio de un bien inmueble en ejecución parcial de fideicomiso, marcado con el lote 6 de la manzana 154 (catastral 13), del Barrio Mirasol Sector 2, de Escobedo, N.L., ratificada ante la fe del Licenciado Cruz Cantú Garza, Notario Público número 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en este Municipio, tomándose razón del mismo bajo el Acta fuera de protocolo número 42,833-cuarenta y dos mil ochocientos treinta y tres, de fecha 24-veinticuatro de Noviembre de 1999- mil novecientos noventa y nueve; solicitud mediante la cual solicitan las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS**, en los predios antes citados, los cuales cuentan con una superficie de 105.00 metros cuadrados cada uno, que conjuntamente conforman una superficie total de 210.00 metros cuadrados, con una construcción existente de 232.00 metros cuadrados de los cuales se demolerán 53.55 metros cuadrados para resultar una construcción de 178.45 metros cuadrados por regularizar.

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, 10 Fracciones I, XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 121 fracción I, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I y IV, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, fracción I y II, 283 fracciones I a la VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracciones II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso b), 10, 11, 12 Fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 55, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X y 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a la XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción IX, 20, 22, 23, 25, 26 último párrafo, 30, 37, 52, 53, 64, 91, 94, 95, 96 y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; y

[Handwritten signature]



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.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, de fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO CIUDAD SOLIDARIDAD**, en una Zona Clasificada como **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, donde el uso solicitado para **3.20.5 ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS INOCUOS** se considera como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: *"Artículo 137.- La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: 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"*.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 03-tres de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que al momento de la visita a la propiedad se da uso de Bodega y en el inmueble ya no se realizan trabajos de construcción alguna. La edificación no corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado ya que los muros que dan forma a la nave se desplantaron sobre los límites de propiedad (no existe muro poniente, se utiliza el del vecino), no existe área libre, jardín, ni estacionamiento, al costado sur oriente, existe una oficina de aproximadamente 3 X 3 metros.

En cuanto a lo anterior, las solicitantes anexan escrito de fecha 28-veintiocho de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, por medio del cual se comprometen a lo siguiente: *"REALIZAR LA DEMOLICIÓN PARCIAL Y HABILITAR UN CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO EN LA CONSTRUCCIÓN DE UNA BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS EN UN PREDIO DE MI PROPIEDAD UBICADA EN LA CALLE F S/N DE LA COL. MIRASOL II EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, N. L. TENIENDO DICHO TERRENO EL EXPEDIENTE CATASTRAL No. 86-013-005 Y 006"*. Por lo que de esta manera dará cumplimiento a los lineamientos de COS (Coeficiente de Ocupación de Suelo), Área Libre, Cajones de Estacionamiento y CAV (Coeficiente de Área Verde) establecidos en el actual Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 178.45 metros cuadrados, distribuidos en dos niveles, conforme a las siguientes áreas: planta baja con 22.00 metros cuadrados y cuenta con 02-dos cajones de estacionamiento techados, área de bodega, oficina, baño y jardín. Planta Alta con 156.45 metros cuadrados la cual cuenta con la techumbre de la bodega a doble altura.

V.- 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, de acuerdo a la superficie total de 210.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (157.50 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (156.45 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.50** (525.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.85 (178.45 metros cuadrados); CAV (Coeficiente de Área Verde) de **0.12** (25.20 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.13 (28.04 metros cuadrados); y **Área Libre** de **0.25** (52.50 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (53.55 metros cuadrados); con el número de niveles máximo permitido que es de 5, y el proyecto presenta 02-dos niveles, la altura máxima permitida de 4.00 metros, y el proyecto presenta 7.00 metros en el área de Bodega, por lo cual la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió escrito con número de oficio DT 403/2015, de fecha 06-seis de Octubre del 2015-dos mil quince, mediante el cual determina que el proyecto es factible autorizar una altura de 7.00 metros lineales donde se desarrollara la actividad de

bodega.

8. 9 19

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Ciudad Solidaridad; para el giro de Almacén de Productos Inocuos; requiere 1-un cajón por cada 285 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de unidad básica de servicio de 107.45 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 1-un cajón; para el giro de Oficinas (propias de giro solicitado), requiere 1-un cajón por cada 45 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con una área de unidad básica de servicio de 22.00 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 1-un cajón; resultando la exigencia de un total de 02-dos cajones, los cuales se resuelven dentro del predio, según se advierte en el proyecto presentado.

VII.- La Dirección de Ecología de esta Secretaría, mediante oficio LTA-476/2015, de fecha 19-diecinueve de Octubre del 2015-dos mil quince, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades tanto en la construcción como en la operación del establecimiento que nos ocupa, sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.



VIII.- De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apearse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DPT/E/013/ENERO/2016 de fecha 14-catorce de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen en materia Estructural, mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural, signado por el Ingeniero Juan Carlos Castellanos Bolaños Cacho, con cédula profesional número 1183585, anexados por el solicitante, dictando las responsabilidades del propietario, del Director Responsable de la Obra, Arquitecto Ramiro Montalvo Reyes, con cedula profesional número 420725, y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/V/782/2015, de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2015-dos mil quince, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen en materia de vialidad, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, 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.

IX.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió Resolución de Alineamiento Vial en fecha 7-siete de Septiembre del 2015-dos mil quince, respecto de los predios ubicados en la Calle F sin número, e identificados con los números de expedientes catastrales 86-013-005 y 86-013-006, en el 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, sin embargo deberán respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras de los predios.

X.- El interesado anexa escrito de fecha 18-dieciocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala lo siguiente: *"POR MEDIO DE LA PRESENTE HAGO DE SU CONOCIMIENTO QUE ME COMPROMETO A ADQUIRIR UN SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRA TERCEROS DE ACUERDO AL ARTÍCULO 10 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, UNA VEZ INICIADA LA CONSTRUCCIÓN DE LA BODEGA, QUE SE ENCUENTRA UBICADA EN LA F, S/N EN EL FRACCIONAMIENTO MIRASOL II, DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, N.L. Y CUENTA CON EL EXP. CATASTRAL NO. 86-013-005 Y 86-013-006".* Lo anterior en cumplimiento a lo que establecen los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

Handwritten signature and initials

XI.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de fecha 28-veintiocho de Agosto del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-466, para el giro de Bodegas, mediante el cual expuso las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en los inmuebles ubicados en la Calle F s/n de la Colonia Barrio Mirasol II, e identificados con los números de expedientes catastrales 86-013-005 y 86-013-006, en el Municipio de Monterrey, N.L., y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XII.- El interesado acompaña escrito de fecha 28-veintiocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, mediante el cual el Arquitecto Ramiro Montalvo Reyes, con cédula profesional 420725, manifiesta ser Director Responsable de Obra para la Construcción de una Bodega de Productos Inocuos, que se encuentra ubicada en la Calle F s/n en el Fraccionamiento Mirasol II, del Municipio de Monterrey e identificado con los números de expedientes catastrales 86-013-005 y 86-013-006.

XIII.- El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7 y 8, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, anexa lo siguiente:

1. Escrito de fecha 14-catorce de Octubre del 2016-dos mil dieciséis signado por la Arquitecta Rosa Nohemí Sánchez López, con número de cédula profesional 9845913, mediante el cual señala el programa de Demolición (secuencia) para ejecutar la demolición parcial de construcción, en relación al inmueble que nos ocupa. (requisito 7)
2. Escrito de fecha 14-catorce de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, signado por la Arquitecta Rosa Nohemí Sánchez López, con número de cédula profesional 9845913, mediante el cual manifiesta su responsabilidad sobre la demolición parcial de la construcción ubicada en el predio que nos ocupa. (requisito 8).

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

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS**, para los predios ubicados en la **CALLE F S/N, FRACCIONAMIENTO BARRIO MIRASOL, SECTOR 2**, de esta Jurisdicción, e identificados con los números de Expedientes Catastrales **86-013-005 y 86-013-006**; los cuales cuentan con una superficie de 105.00 metros cuadrados cada uno, y conjuntamente conforman una superficie total de 210.00 metros cuadrados, con una construcción existente de 232.00 metros cuadrados de los cuales se demolerán 53.55 metros cuadrados para resultar una construcción de 178.45 metros cuadrados que se regulariza.

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 de fecha 14-catorce de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra (para la Demolición), la Arquitecta Rosa Nohemí Sánchez López, con número de cédula profesional 9845913, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de la misma fecha, 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 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: *“La vigencia para las licencias de demolición 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, 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), la cual debidamente autorizada forma parte integrante de esta resolución.
- 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 de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- F. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/013/ENERO/2016 de fecha 14-catorce de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:
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, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
 4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
 5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue 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.



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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. **Deberá de respetar el uso de edificación de BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS en el predio en cuestión.**
4. **Deberá habilitar y tener en funcionamiento los 02-dos cajones de estacionamiento que requiere el proyecto para el giro solicitado.**
5. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), **quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.**
6. Deberá mantener físicamente habilitados y en buenas condiciones el área verde (jardín) 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 un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
11. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la 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.
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.



H. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/782/2015, de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, a través de la Jefatura de Predictámenes, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:

I. 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 "F", deberá respetar su límite 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.

- 1) 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.
 - 2) 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.
 - 3) 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 deberán existir obstáculos fijos o móviles que dificulten la entrada y salida a los usuarios, así como postes o árboles colindantes al acceso.
- El Proyecto no especifica las características de los vehículos de carga que se emplearán. Tomando en cuenta las

44
S. A. M.

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.

- 5) 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".
- 6) Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) 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.

J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-476/2015, de fecha 19-diecinueve 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 construcción.-

1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la 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.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
8. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición y 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.

13. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
14. 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

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

21. 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.
22. 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).
23. 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.
24. 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

25. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Suelo

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

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

35. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
36. 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.
37. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
38. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
39. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

40. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol 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 contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol), por lo cual deberá arborizar en total la cantidad de 02-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

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

K. La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de fecha 28-veintiocho de Agosto del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-466, para el giro de Bodega, mediante el cual expuso las medidas y recomendaciones de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la Calle F s/n de la Colonia Barrio Mirasol II, e identificados con los números de expedientes catastrales 86-013-005 y 86-013-006, en el Municipio de Monterrey, N. L., los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para 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 Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del 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 apereibiramiento 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 firman el C. Secretario y el C. Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.



LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

SCS / AEDC / mica

ff.