



INSTRUCTIVO

**C. TANCREDO VIDAL GARCÍA
CON DOMICILIO EN CALLE MAPLE No. 2668
COLONIA BOSQUES DEL CONTRY,
GUADALUPE NUEVO LEÓN.
P R E S E N T E.-**

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

-- En Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis.-----
VISTO.- El expediente administrativo **No. L-000108/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 02-dos de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, por el C. Tancredo Vidal García, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la **PRIVADA FRANCISCO GONZALEZ BOCANEGRA NO. 1020, COLONIA DEL NORTE** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **70 16-018-017**; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 15,712-quinze mil setecientos doce de fecha 07-siete de Diciembre de 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Garza, Titular de la Notaría Pública Número 25-veinticinco, con ejercicio en esta Ciudad; por la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA INDUSTRIA INOCUA PREVIAMENTE AUTORIZADA**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de terreno de 2,750.00 metros cuadrados, con una construcción total de 3,106.04 metros cuadrados, de los cuales 2,385.40 metros cuadrados están previamente registrados y 720.64 metros cuadrados son por regularizar. Encontrándose los siguientes.

ANTECEDENTES

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey N. L. de fecha 31-treinta y uno de Mayo del año 2005- Dos mil cinco, mediante oficio número SEDUE-DICU-S.I.-172/2005 dentro del expediente administrativo **L-276/2005**, autorizó la **Licencia de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para INDUSTRIA INOCUA** en el predio con una **superficie total de 2,750.00** metros cuadrados, y una **construcción total de 2,385.40** metros cuadrados ubicado en Privada Francisco Gonzalez Bocanegra s/n, entre calle Guerrero y Avenida Alfonso Reyes, Colonia del Norte, jurisdicción de este municipio e identificado con el expediente catastral No. 16-018-017.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV incluyendo último y penúltimo párrafos, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 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, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso e), 11, 12 fracción IV,

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



Handwritten marks: a circled 'C', and a signature 'S. M. Y.' with a yellow line through it.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

13, 14 fracción IV punto 4.3 Artículo 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 158, 159 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracción II, 5 fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 23, 25, 125, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 86, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95,96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 Fracciones X, XI, XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número SEDUE-DICU-S.I.-172/2005 dentro del expediente administrativo L-276/2005 de fecha 31-treinta y uno de Mayo del año 2005- Dos mil cinco, el cual fue descrito en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización de Industria Inocua, en base a la Reforma por Modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, publicada en el Periódico Oficial número 150 en fecha 9 de diciembre de 2002, y a la fe de Erratas a dicha reforma, publicada en el Periódico Oficial número 153 en fecha 16 de Diciembre de 2002, 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 se encontraba en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA** en una zona clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "*QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación*", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: "*ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento*", resultando viable la presente solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en dichas autorizaciones, de acuerdo a la superficie total de 2,750.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.70 (1,925.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.69 (1,898.22 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10(27,500.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.12(3,106.04 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (412.50 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (413.00 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.30 (825.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.31 (851.78 metros cuadrados).



III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 3,106.04 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

Área	(m2) Autorizados	(m2) por Regularizar	Total (m2)	Distribución
Sótano	100.33	0		Escaleras, comedor, vestidores, baños de empleados, bodega.
Planta Baja	1,898.22	0	213.56	8 cajones de estacionamiento, patios de maniobras oficinas, escaleras y área de trabajo de doble altura con 8 docks y 13 cámaras refrigeradas.
1 Nivel	386.85	720.64	1,107.49	Escaleras, Sala de espera, dirección, recursos humanos, sala de juntas, 2 comedores, oficinas, comedor y servicios sanitarios.
Total	2,385.40	720.64	3,106.04	Área de trabajo, Área Administrativa, y estacionamiento descubierto para 8-ocho cajones.

IV.- En cuanto a la demanda de estacionamiento, el proyecto presentado cumple de la siguiente manera: De acuerdo a las autorizaciones antes citadas, para el giro de Industria Inocua se deben mantener habilitados 06-seis cajones;

Handwritten marks and signatures in blue and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3213/2016
EXP. ADM. L-108/2016
Página 3 de 10

en cuanto a la ampliación solicitada para el giro de industria inocua se requiere 01-un cajón por cada 285.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 660.00 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 02-dos cajones, obteniendo un total de 08-ocho cajones los requeridos, mismos que soluciona dentro del predio según se advierte en el plano del proyecto presentado.

V.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 05-cinco de Abril del 2016-dos mil dieciséis, se pudo constar al momento de la visita que el uso actual del Inmueble es de Empacadora y Almacén de Frutas, con Área de Cuartos Fríos, Oficinas y Anden de carga y descarga. El inmueble corresponde con las áreas indicadas en los planos proporcionados para dicha inspección al momento de la misma, con diferencia en que la construcción marcada por ampliar ya existe; la distribución corresponde como esta en el plano, solo se encontraron diferencias en cuanto al uso de las áreas.

VI.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de N. L., A.C. emitió Dictamen Técnico de fecha 08-ocho de Febrero del 2016-dos mil dieciséis con reporte No. I16-060, en el cual considera positivo el uso de Bodega con Cámara de Refrigeración para el proyecto del predio ubicado en Privada Francisco González Bocanegra entre Guerrero y Alfonso Reyes, Colonia del Norte en el Municipio de Monterrey N. L., con el expediente catastral 16-018-017, en el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a una inspección -verificación mediante la cual dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, otorgara o negara la aprobación correspondiente a la edificación arriba mencionada.

VII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio número 1084/2016 y número de expediente administrativo LTA-000105/2016, de fecha 13-trece de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

VIII.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU/V/181/2016, de fecha 18-dieciocho de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

IX.- En fecha 02-dos de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la calle Francisco González Bocanegra deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

X.- Solicitante anexa Carta Responsiva y Peritaje estructural con respecto a regularización de fecha 10-diez de Julio de 2016-dos mil dieciséis, firmado por el Arquitecto Carlos A. Ramírez Milán con cedula profesional número 2574627, el cual se manifiesta como Perito Responsable de la superficie por regularizar de 710.64 metros cuadrados con respecto al predio ubicado en Privada Francisco González Bocanegra s/n entre Guerrero y Alfonso Reyes, Colonia del Norte, Monterrey N. L.

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

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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3213/2016
EXP. ADM. L-108/2016
Página 4 de 10

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 MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA INDUSTRIA INOCUA** previamente autorizada, en relación al inmueble ubicado en la **PRIVADA FRANCISCO GONZALEZ BOCANEGRA NO. 1020, COLONIA DEL NORTE**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **16-018-017**, el cual cuenta con una superficie de 2,750.00 metros cuadrados, y una construcción de 3,106.04 metros cuadrados de los cuales 2,385.40 metros cuadrados son área autorizada y 720.64 son por regularizar.

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) **Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Plano 1 de 2 y 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.**
- B) **Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**
- a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
 - b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
 - c) Deberá de respetar el uso de edificación para **INDUSTRIA INOCUA**, en el predio en cuestión.
 - d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función 8-ocho cajones de estacionamiento, como mínimo, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
 - e) Deberá 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 la Fachada, 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.
 - f) **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene a tramitar y obtener la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
 - g) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
 - h) **Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.**



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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3213/2016
EXP. ADM. L-108/2016
Página 5 de 10

- i) 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.
- j) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- k) 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.
- l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- m) 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.

C) La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de N. L., A.C. emitió Dictamen Técnico de fecha 08-ocho de Febrero del 2016-dos mil dieciséis con reporte No. I16-060, en el cual considera positivo el uso de Bodega con Cámara de Refrigeración para el proyecto del predio ubicado en Privada Francisco Gonzalez Bocanegra s/n entre Guerrero y Alfonso Reyes, Colonia del Norte en el Municipio de Monterrey N. L., con el expediente catastral 16-018-017, en el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a una inspección -verificación mediante la cual dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, otorgara o negara la aprobación correspondiente a la edificación arriba mencionada.

D) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/181/2016 de fecha 18-dieciocho de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base a planos del proyecto y antecedentes presentados por el interesado, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

- a) Para la calle Francisco González Bocanegra 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.

2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
3. De acuerdo al 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, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
4. Con relación al vehículo de carga, tomando en cuenta el tipo de vehículo propuesto, el cual corresponde al que aparece en los planos de la licencia L-276/2005, donde se autoriza la Licencia de Uso de Suelo, Edificación y Construcción (Obra Nueva) para Industria Inocua, se deberán considerar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para el tránsito de vehículos de carga pesada.

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





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

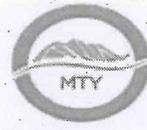
5. Deberá acatar lo establecido por el Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey 2011 (artículo 42, inciso III) que a la letra dice: "queda prohibido en la vía pública realizar maniobras de carga y descarga sin la autorización de la Autoridad Municipal de Vialidad y Tránsito".
6. Queda 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 esta industria 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 industria.
8. El acceso vehicular a los cajones de estacionamientos y a la zona de carga y descarga, deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
9. 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.
10. 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. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
11. 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.
12. 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.

E) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 1084/2016 y número de expediente administrativo LTA-000105/2016, de fecha 13-trece de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de la ampliación.-

1. El horario de las actividades de la ampliación 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 ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no

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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
6. 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.
7. 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.
8. 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

9. En caso de utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado un estudio de riesgo ambiental y presentar copia ante esta dependencia.
10. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
11. 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

12. 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.
13. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para bodegas).
14. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán



A
M
J

8



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3213/2016
EXP. ADM. L-108/2016
Página 8 de 10

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.

15. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

16. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
17. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
18. 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.
19. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
20. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
21. 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

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

26. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
27. 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.
28. 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.
29. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
30. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

31. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 08-ocho 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 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 07-siete árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 15-quince árboles de las características arriba mencionada (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

32. En caso de que el anuncio tipo "b" instalado en la fachada del establecimiento cuente con permiso, deberá presentar copia del refrendo 2016, de lo contrario, deberá regularizarlo ante esta dependencia.
33. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

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

QUINTO: 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 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.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el aperebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV 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.



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

OFICIO No. SEDUE 3213/2016
EXP. ADM. L-108/2016
Página 10 de 10

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firman los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano 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/ kama

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Jesus Hernandez Juarez siendo las

11:45 horas del día 11 del mes de Noviembre del 2016.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Angelina Manier

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE JESUS HDC JUAREZ

FIRMA
NO. DE GAFETE 32144

FIRMA