



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



17 de Noviembre de 2016

No. de Oficio: SEDUE 3552/2016

ASUNTO: Expediente Administrativo L-170-16

**INSTRUCTIVO**

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA  
SOCIEDAD DENOMINADA "VALORIS", S.A. DE C.V.  
CON DOMICILIO EN JULIAN VILLARREAL NORTE, N° 419  
ZONA CENTRO, MONTERREY, N. L.  
PRESENTE.-**

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 17-diecisiete días del mes de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-170/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 08-ocho días del mes de Abril del 2016-dos mil dieciséis, por el **C. RICARDO SANCHEZ LUJANO** en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **VALORIS, S.A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad y la existencia legal de la sociedad, mediante Escritura Número 1,186-mil ciento ochenta y seis de fecha 15-quince de Enero de 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Ernesto Pérez Charles, Titular de la Notaría Pública Número 133-ciento treinta y tres con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; sociedad que es propietaria de tres predios ubicados en la Calle **RUPERTO MARTINEZ, N° 1706**, en la **ZONA CENTRO**, en esta Ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales **04-009-003, 04-009-004 y 04-009-005**, acompañando Escritura Número 10,526-diez mil quinientos veintiséis, de fecha 21-veintiún de Noviembre de 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez Gonzalez, Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS de USO DE SUELO, de CONSTRUCCION (obra nueva) y de USO DE EDIFICACION para OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS**, respecto de los predios antes citados, donde el lote 003 tiene una superficie de 340.00 metros cuadrados, el lote 004 tiene una superficie de 300.00 metros cuadrados y el lote 005 tiene una superficie de 474.01 metros cuadrados, conformando una superficie total de 1,114.01 metros cuadrados, para realizar una construcción nueva de 1,035.37 metros cuadrados.



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

*Handwritten signatures and initials:*  
A  
4-  
8-



## ANTECEDENTES

- El interesado anexa copia simple de Cartulina que contiene la resolución por medio de la cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Autoriza la Licencia de Demolición Total de 184.00 metros cuadrados, bajo el N° de Expediente Administrativo TM-000174-15 para el predio con expediente catastral 70-04-009-003, de fecha 16-dieciséis de Junio de 2016.
- El interesado anexa copia simple de Cartulina que contiene la resolución por medio de la cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Autoriza la Licencia de Demolición Total de 427.00 metros cuadrados, bajo el N° de Expediente Administrativo TM-000175-15 para el predio con expediente catastral 70-04-009-004, de fecha 12-doce de Junio de 2016.

## CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracción V, 226 Fracciones I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 Fracción II, 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, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso a), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III, Artículo 15 fracción II, 16, 19 fracciones I a IV, 39, 46, 47, 49, 139, 157, 158, 159, 160, 161, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción I, 20, 22, 25, 26 fracción III, 94, 95 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, VIII, IX, XXXVIII, LXI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigentes al resolverse la presente.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los predios en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona indicada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, donde los usos solicitados para, **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** se considera como **PERMITIDO** y **3.20.5 BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS**, se considera como **CONDICIONADO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el



JP  
x M Y-  
8.



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: **“ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son 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 aquél 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 servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes”.

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



IV.- Ahora bien, considerando lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, por lo tanto serán aplicables los Requerimientos **I, II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se cumplen de la siguiente manera:

**Requerimiento I.-** De acuerdo a Inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 09 de Diciembre del 2015, de acuerdo a la distancia de resguardo mencionadas en dicho requerimiento y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría se constató que el lote en cuestión **Cumple** de la siguiente manera; conforme a lo mencionado en el Criterio 1 para Usos Condicionados; Por la Calle Ruperto Martínez de **42 lotes totales (100%)**, 32 lotes corresponden a uso distinto al de habitacional unifamiliar que equivale a un 76.19 % de los lotes totales y 10 lotes es uso de habitacional unifamiliar (habitado) que equivale a un 23.81 % de los lotes totales; por lo cual se da por satisfecha dicha predominancia.

**Requerimiento II.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio N° 1450/2016 dentro del dictamen LTA-000141/2016, de fecha 05-cinco de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, 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 precisan en el cuerpo de esta resolución.

**Requerimiento III.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/256/2016, de fecha 26-veintiséis de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución.

**Requerimiento IV.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección Municipal de Protección Civil, mediante **Oficio No. DPC/504/16, Expediente N° PC/101/15/18 y Tarjeta Folio N° 275/16** de fecha 10-diez de Marzo 2016-dos mil dieciséis emitió dictamen, mediante el cual señala los lineamientos y recomendaciones en materia de protección civil que se deberán implementar para el proyecto, en el predio ubicado en la calle Ruperto Martínez, N° 1706 Ote, en la Zona Centro y expedientes catastrales 04-009-003, 004 y 005.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de **1,035.37** metros cuadrados, distribuidos en 02-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:



	Por Construir	Total	Desglose de Áreas
P. B.	434.89 m2	434.89 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Sala de Espera, Recepción, Oficinas, Área Administrativas, Almacén, Baños,

Handwritten marks: 'R', 'M', '8', and a red checkmark.



			Área Verde, 16-dieciséis Cajones de Estacionamiento sin Techar y Escalera.
<b>1 Nivel</b>	<b>600.48 m2</b>	<b>600.48 m2</b>	Cuenta con las siguientes áreas: Escalera, Losa de Almacén, Comedor, Sala de Empleados, Oficinas y Área de Capacitación.
<b>Total</b>	<b>1,035.37 m2</b>	<b>1,035.37 m2</b>	----- -----

**VI.-** Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la superficie total de 1,114.01 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (835.51 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.64 (715.09 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **2.50** (2,785.03 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.98 veces (1,095.37 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.12** (133.68 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.12 (134.43 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (278.50 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.36 (398.92 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 05-cinco, y el proyecto presenta 2 niveles, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; en relación a la altura máxima permitida para cada nivel que es de 4.00 metros; de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del apartado de las notas del artículo 36 y en el primer párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al contar el proyecto con una altura de 8.55 metros, la entonces denominada Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió oficio DPTDU 576/16, de fecha 19-diecinueve de octubre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual determina que para la distribución arquitectónica del proyecto, es factible autorizar una altura de 8.55 metros lineales en el área indicada para Almacén; dándose con ello, cumplimiento a lo establecido en el segundo párrafo también del artículo 39 del citado Reglamento.

**VII.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro, para el giro de Almacenamiento de Productos Inocuos, requiere 01-un cajón por cada 400.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 346.66 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 1-un cajón; para el giro de Oficinas, requiere 01-un cajón por cada 45.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de 237.12 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 5-cinco cajones, dando un requerimiento total de 06-seis cajones, los cuales soluciona con 10-diez cajones dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.



Handwritten marks: '8', '4', '5', '8' in blue and red ink.



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



VIII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 28-veintiocho de Abril del 2016-dos mil dieciséis, al momento de la visita se pudo constar, que el inmueble se encuentra baldío y sin uso.

IX.- La Dirección de Ecología, mediante oficio N° 1450/2016, dentro del dictamen LTA-000141/2016 de fecha 05-cinco de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

X.- Con base en el artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DPT/E/130/ABRIL/2016 de fecha 02-dos de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme a los Estudios de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero Mario Ruiz Campos, con número de cédula profesional 931943, así como conforme al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por la empresa denominada "PRISMA Control de Calidad" S.A. de C.V., a través del Ingeniero Andrés Martínez Reyna, con número de cédula profesional 517874, presentados por el interesado, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Ingeniero Héctor Aguayo Morales, con número de cédula profesional 1214868) 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 DPTDU/V/256/2016 de fecha 26-veintiséis de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información y al plano del proyecto, presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las obligaciones y recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- En fecha 15-quince de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió resolución de alineamiento vial, mediante la cual se señala que para el predio ubicado en la calle Ruperto Martínez, Zona Centro, e identificado con los números de expedientes catastrales 04-009-003, 004 y 005, en el cual señala que en los estudios de vialidad **SI se prevé la modificación** al tramo de la vía pública solo en el ochavo, con la que colinda el predio, sin embargo, deberá respetar: a) Por la calle Ruperto Martínez, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, a) Por la calle J.G. Leal, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y c) En la



8.

Condominio Acero, Piso C1  
Zaragoza N° 1000, Centro,  
Monterrey, N.L. / C.P. 64000  
T. (81) 8130.6565



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



esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros.

**XII.-** El interesado acompaña oficio número DPC/504/16, de fecha 10-diez de Marzo 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del expediente número PC/101/15/18 y Tarjeta Folio N° 275/16, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en la obra de construcción, así como los lineamientos en materia de protección civil a implementar durante su operación, relativo al proyecto solicitado de Oficinas Administrativas y Bodega de Productos Inocuos, en el predio ubicado en la calle Ruperto Martínez N° 1706, Zona Centro, e identificado con los números de expedientes catastrales 04-009-003, 004 y 005; condicionado además al cumplimiento de los lineamientos y recomendaciones emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

**XIII.-** El solicitante acompaña escrito de fecha 16-dieciséis de Noviembre 2016-dos mil dieciséis, dirigido a esta Secretaría, mediante el cual manifiesta su compromiso de adquirir una Póliza de Seguro de Daños a Terceros al momento de iniciar la construcción ubicados en la calle Ruperto Martínez N° 1706 esquina con la calle Joaquin G. Leal, Zona Centro, e identificado con los números de expedientes catastrales 04-009-003, 004, 005, en el Municipio de Monterrey, N.L.; Lo anterior de acuerdo a lo que establecen los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

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

### ACUERDA

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (Obra Nueva) Y USO DE EDIFICACION** para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS**, para el predio ubicado en la Calle **RUPERTO MARTINEZ, N° 1706, ZONA CENTRO**, en esta Ciudad, identificado con los números de expedientes catastrales **04-009-003, 004 y 005**, donde el lote 003 tiene una superficie de 340.00 metros cuadrados, el lote 004 tiene una superficie de 300.00 metros cuadrados y el lote 005 tiene una superficie de 474.01 metros cuadrados, conformando una superficie total de 1,114.01 metros cuadrados, para realizar una construcción nueva de 1,035.37 metros cuadrados.





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



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

**En cuanto a la construcción:**

- A)** Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Plano (1 de 1), las cuales debidamente autorizadas forman parte integrante del presente acuerdo.
- B)** La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C)** Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- D)** De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción I del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, que señala 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 III.- *Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción en adelante 03 años.....*", Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 1,035.37 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 03-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- E)** Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
1. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
  2. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del perito o peritos, que con el carácter de directos responsables de la obra o corresponsables, asumen 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 relativos.





CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



3. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
4. **Con fundamento en el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza deberá dar cobertura aunque la obra en construcción este clausurada o suspendida.**
5. **Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.**
6. Se le apercibe al propietario, Director Responsable de la Obra, Asesores que se deberán sujetarse a las disposiciones contenidas en los Artículos del 8 al 16 del Reglamento para las Construcciones en el municipio de Monterrey, N. L. ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el reglamento mencionado con antelación, así como las responsabilidades civiles, penales y administrativas a que haya lugar.
7. **El horario 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.**
8. **En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, habilitar banquetas, etc., primeramente deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.**
9. 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.
10. El Director Responsable 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.
11. Deberá Vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos. Se apercibe 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.
12. 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.
13. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
14. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas, etc.





CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



15. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que mediante colocación de mamparas de cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
16. 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.
17. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
18. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública según lo establece el artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
19. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
20. Previa a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
21. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
22. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla lo anterior lo establece el artículo 37 en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.

**F) En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

1. Deberá 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, áreas libres, etc.).
2. Deberá de respetar el uso de edificación de **Oficinas Administrativas y Bodega de Productos Inocuos** que se le autoriza en el predio.
3. **Deberá mantener habilitadas las áreas libres señaladas conforme al plano presentado.**



Handwritten signature and initials in blue and red ink.



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



4. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento **6-seis cajones** de estacionamiento como mínimo. Con las dimensiones de 2.70 metros x 5.00 metros.
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).
6. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamiento permitido antes de cualquier movimiento.**
7. 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.
8. El acceso vehicular (de entrada y salida) que presenta el proyecto debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, y debe permitir la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares.
9. Deberá de contar con un cajón de estacionamiento para realizar las maniobras de carga y descarga en área para tal fin dentro de la propiedad.
10. Deberá cumplir con lo señalado en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
11. 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.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
14. 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.
15. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
16. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, azoteas y estacionamientos previendo la instalación de cámaras de video así como de iluminación necesaria en cada caso.
17. Deberá instalar contenedor con tapa y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de residuos los cuales no deberá permitir escurrimiento.



H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
2015-2018

**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**



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



**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) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/256/2016, de fecha 26-veintiseis de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
  - a) Para la calle Ruperto Martínez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - b) Para la calle Joaquín G. Leal deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberán respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo)

2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento 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 Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y al Plan de desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, 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. Se podrán aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 4.50 x 2.50 m.
4. 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.
5. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o arboles colindantes al acceso que dificulten la entrada.





CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



6. Con relación al vehículo de carga, y de acuerdo a las características del Proyecto y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberá hacer uso de vehículos de carga con capacidad superior a los 3.5 Ton. al respecto, deberá considerar un espacio de 3.00 x 3.00 metros mínimos para dicho vehículo de acuerdo al Artículo 55 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
7. 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".
8. Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al desarrollo.
9. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad interior y exterior, así como a la zona colindante.
10. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al desarrollador y que deberán coordinarse para su respectiva instalación con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad a fin de garantizar la adecuada operación vial y brindar seguridad para los peatones de la zona colindante al desarrollo. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial necesario para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
11. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

**I) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/130/ABRIL/2016 de fecha 02-dos de Junio 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.



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



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, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas 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.

**En materia Ambiental, deberá cumplir lo indicado en el oficio N° 1450/2016, dentro del dictamen LTA-000141/2016 de fecha 05-cinco de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

**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 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. 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.
7. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
10. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
11. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
12. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
13. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
14. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gov.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.



AR  
Y  
A

4.



15. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
16. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.

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

#### **Generales**

17. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listado en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT), productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pintura con plomo o solvente, etc.), productos o actividades que se clasifican como molestas (aquellas que produzcan ruido, vibraciones, olores, etc.).
18. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
19. 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 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 09:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).



Handwritten initials and marks in blue and red ink.



23. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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 terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

### **Contaminación del Suelo**

25. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
26. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
27. 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.
28. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
29. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
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. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
32. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
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 de 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 de 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 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 08-ocho árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 9-nueve 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

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) Deberá cumplir con las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en la obra de construcción, así como con los lineamientos en materia de protección civil a implementar durante la operación de las Oficinas Administrativas y Bodega de Productos Inocuos, indicados en el oficio número DPC/504/16, de fecha 10-diez de Marzo 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del expediente número PC/101/15/18 y Tarjeta Folio N° 275/16, emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, en relación al predio ubicado en la Calle Ruperto Martínez N° 1706, Zona Centro, e identificado con el número de expedientes catastrales 04-009-003, 004 y 005; condicionado además al cumplimiento de los lineamientos y recomendaciones emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

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

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

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

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





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



**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 los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----

*[Red Signature]*  
**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ**  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

*[Blue Signature]*  
**LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ**  
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO



*[Handwritten initials]*  
SCS / AEDC / jerc

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Arg. Reyna Gonzalez Rodriguez siendo las 13:40 horas del día 29 del mes de Noviembre del 2016

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Dr. Luis Núñez

FIRMA [Signature]

NO. DE GAFETE 73144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE ARG. REYNA GONZALEZ RODRIGUEZ

FIRMA [Signature]