



# LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

## SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

SECRETARIA DE  
**DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

#### DELEGACION CENTRO - DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO

No. De Oficio: SSDU 7177/2017

No. En Expediente: L-000155-10

#### PROPIETARIO DEL INMUEBLE

Nombre: MAURICIO ADRIAN MONTEMAYOR SEGURA

Domicilio: LEONIDAS No. 701, COLONIA CUMBRES SER SECTOR, MONTERREY, NUEVO LEON

Teléfono:

#### TITULAR DE LA LICENCIA

Nombre: MAURICIO ADRIAN MONTEMAYOR SEGURA

Domicilio: LEONIDAS No. 701, COLONIA CUMBRES SER SECTOR, MONTERREY, NUEVO LEON

Teléfono:

#### DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA

Nombre: ING. JUAN CARLOS CASTELLANOS B.

Teléfono:

14-64-83-30

Domicilio: ESCORIBDO 1011, L-14, CENTRO DE MONTERREY, NUEVO LEON

Ced. Prof:

1183585

De conformidad con lo dispuesto por los Artículos 307, 310, 319, 320, 331 y 332 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Capital Tercera de los Directores Responsables de Obra, Artículos 8.9, 10, 11, 12 Fracción I a la VI, 13 Fracción I a la IX, 14 Fracción I a la VIII, y 15 Fracción I a la IV del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

#### DESCRIPCION DE LA AUTORIZACION

Giro y/o Uso: ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS SUPERFICIE TOTAL: 240.00 m2

#### Datos de Construcción: DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION

Area Existente:	303.49	m2
Area por Demoler:	93.60	m2
Autorizada Existente:	64.00	m2
Area por Construir:	145.89	m2
<b>TOTAL=</b>	<b>209.89</b>	<b>m2</b>

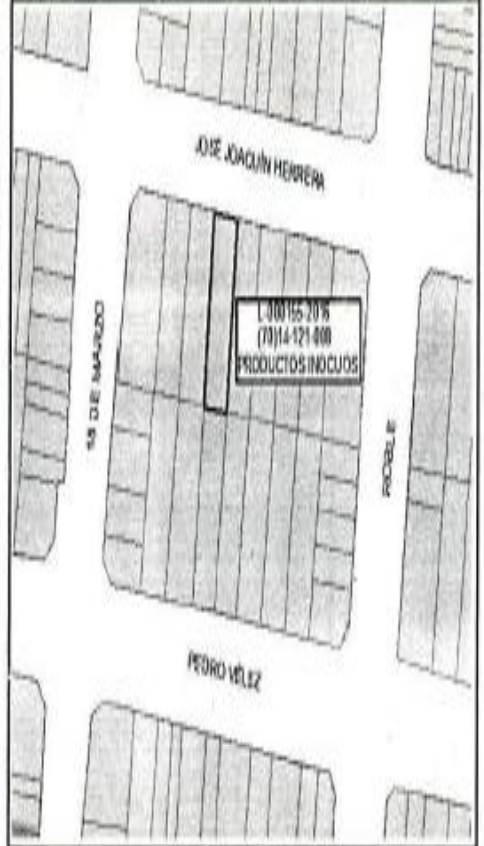
#### UBICACION DEL PREDIO

Ubicación: JOAQUIN HERRERA

N° oficial: 2510

Colonia: COLONIA PROGRESO

Exp. Catastral: (70) 14-121-008



#### AUTORIZACION

La licencia de construcción, según el Art. 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, tendrá una vigencia de 01-UN AÑO a partir de su fecha de notificación

Monterrey, N.L. a: 22 DE NOVIEMBRE DEL 2017

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ETC. LUIS H. BORTONI VAZQUEZ

LIC. HECTOR P. REYES LOPEZ  
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

#### DELEGACION Y DISTRITO



DISTRITO CENTRO

#### NUMERO DE PERMISO

003572 2017

El Permiso de actividades deberá ser de Lunes a Viernes de 8:00 a 17:00 horas y Sábados de 8:00 a 14:00 horas.



SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

SCS/AEDC/SB

LA PRESENTE LICENCIA ES PARTE INTEGRANTE DEL ACUERDO ENTENDIDO POR ESTA DEPENDENCIA, Y LA CUAL NO TIENE VALIDEZ SIN LAS FIRMAS Y SELLOS CORRESPONDIENTES.

SEMO LAS 1:40 HORAS DEL DIA 19 DEL MES DE Diciembre DE 2017

EL C. NOTIFICADOR: Donel Gonzalez EL C. NOTIFICADO: Adela Karina Cortes Flores

No. CVEFE: 412589 FIRMA: [Signature] FIRMA: [Signature]





Oficio No.: SEDUE 7177/2017  
Expediente Administrativo L-000155-16

## INSTRUCTIVO

**AL C. MAURICIO ADRIAN MONTEMAYOR SEGURA.**

**DOMICILIO:** LEONIDAS No. 700, COLONIA CUMBRES  
3ER SECTOR, MONTERREY, NUEVO LEON.

**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 22-veintidós días del mes de Noviembre del año 2017-dos mil diecisiete. -----

**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000155-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 18-dieciocho días del mes de Marzo del año 2016-dos mil dieciséis, por el C. MAURICIO ADRIAN MONTEMAYOR SEGURA, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la calle JOAQUIN HERRERA S/N, EN LA COLONIA PROGRESO de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral (70) 14-121-008, acreditándolo mediante la Escritura Número 14,948-catorce mil novecientos cuarenta y ocho, de fecha 24-veinticuatro de Julio del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado y Contador Público César González Cantú, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número (69) sesenta y nueve, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, quien pretende obtener las LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION Y DEMOLICION PARCIAL) Y USO DE EDIFICACION (CAMBIO) PARA ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS EN LOCAL COMERCIAL PREVIAMENTE AUTORIZADO, en el inmueble ante citado, el cual tiene una superficie de 240.00 metros cuadrados, con una construcción existente de 303.49 metros cuadrados, 64.00 metros cuadrados son previamente autorizados, 93.60 metros cuadrados son por demoler, 145.89 metros cuadrados son por regularizar, generando un total de 209.89 metros cuadrados de construcción.



### ANTECEDENTE

El solicitante presenta copia simple de Plano de Proyecto del Local Comercial, aprobado por el Director de Planificación y Secretario del Comité de Planificación, dentro del acuerdo contenido en el punto No. 6, del acto No. 23 del 11-once de Agosto del 1971-mil novecientos setenta y uno, respecto del inmueble identificado con el expediente catastral No. 14-121-008.

### 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 II, 191 Fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 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 4 inciso a), 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción III punto 3.20, 15 Fracción II, 16, 19, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 Fracciones I a X, 162, Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, Fracciones I a VI, 13 Fracciones I, II Y IX, 14 Fracciones I, II Y VIII, 15 Fracciones I, II y IV, 16 Fracciones I, II Y III, 17, 18 Fracción IX, 20, 22, 23, 25, 33, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las

S. P. J.

007489





Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO** en una Zona Clasificada como **(HML) HABITACIONAL MIXTO LIGERO**; donde el uso solicitado para **3.20.5 Almacén de Productos Inocuos** se considera como **CONDICIONADO**, resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con la siguiente categoría: 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 esta 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 dejara 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 y toda vez que el giro de **Almacén de Productos Inocuos** se agrupa en la categoría de **Condicionado**, encontrándose el inmueble que nos ocupa, en una zona **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, por lo que en el caso en particular son aplicables los requerimientos **I, II, III y IV**, los cuales se resuelven de la siguiente manera:

**Requerimiento I:** - De acuerdo a inspección ocular y al levantamiento de zonificación realizada por personal adscrito a esta Secretaría el día 24-veinticuatro de Julio del 2016-dos mil dieciséis, y debido a que los frentes de los lotes colindantes son desiguales, se miden conforme a las distancias citadas por lo que, del 100 % (238.98 ml) se tiene que el **77.16% (184.40**





ml) son usos no habitacionales y 22.84%(52.58 ml) de uso habitacional, ninguno de los lotes adyacentes no tienen uso habitacional unifamiliar por lo cual se da por satisfecho este requerimiento. **Requerimiento II:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No.1985/2016, dentro del Dictamen LTA- 000220/2016, de fecha 09-nueve de Junio del 2016-dos mil dieciséis. **Requerimiento III:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio DPTDU/V/335/2016, de fecha 29-veintinueve de Junio del 2016-dos mil dieciséis, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV:** Cumple con este requerimiento ya que anexa Estudio Técnico realizado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, de fecha 03 de Marzo del 2016, mediante Oficio No. DPC/458/16, Tarjeta Folio No. 245/16, Expediente No. PC/094/15/18, quien habiendo realizado la visita de inspección con el fin de detectar, adecuar y corregir áreas de riesgo en el proyecto de Construcción, señala los lineamientos que deberá cumplir de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 209.89 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	M2 EXISTENTE	M2 AUTORIZADA	M2 POR DEMOLER	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	86.45 m2	-	46.80 m2	39.65 m2	39.65 m2	Recibidor, Oficinas, Escaleras, Baños, Almacén, Jardín y cajones de estacionamiento.
PLANTA ALTA	217.04 m2	64.00 m2	46.80 m2	106.24 m2	170.24 m2	Oficina, Recibidor, Escaleras y doble altura
<b>TOTAL</b>	<b>303.49 m2</b>	<b>64.00 m2</b>	<b>93.60 m2</b>	<b>145.89 m2</b>	<b>209.89 m2</b>	<b>ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS CON ESTACIONAMIENTO PARA 2-DOS CAJONES</b>

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 240.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (180.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.71 (170.24 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.50 (600.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.87 (209.89 metros cuadrados); un CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.12 (28.80 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.12 (28.99 metros cuadrados); y Área Libre de 0.25 (60.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.29 (69.76 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 05-cinco Niveles, y el proyecto presenta 02-dos niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 6.90 metros en su nivel más alto, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 493/2016, de fecha 13-trece de Junio del 2016-dos mil dieciséis, indica que es factible la altura prevista de 6.90 metros lineales de nivel de piso terminado al nivel superior de losa, de acuerdo al plano del proyecto presentado.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Mitras Centro:



007490

ORIGINAL SEDUE MONTERREY





ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 2 cajones	OPINIÓN: CUMPLE	
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE			
Almacén de Productos Inocuos	285.00	M2	130.59	1 cajón			
Oficinas	30.00	M2	28.11	1 cajón			
<b>REQUIERE UN TOTAL</b>	<b>2- CAJON</b>						

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada.

**VIII.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 24 de Julio del 2016 se observó al momento de la visita que actualmente existe una bodega terminada y cerrada, no se dio acceso al interior ya que se encontró cerrado el inmueble, no se observó estacionamiento, sin embargo, con el fin de dar cabal cumplimiento al proyecto presentado, el solicitante, anexa escrito de fecha 26-veintiseis de Septiembre del año que transcurre, por medio del cual expresa: "...bajo protesta de decir verdad: manifiesto mi compromiso a una vez que tenga en mi poder las licencias correspondientes para el proyecto a realizar, para un terreno de mi propiedad ubicado en la calle: Joaquín Herrera, #2510 de la colonia: Progreso y registrado bajo el expediente catastral 14-121-008; adecuar las áreas de acuerdo al proyecto entregado en Secretaría, el cual le corresponde estar registrado bajo el expediente administrativo: L-155/16..."

**IX.-** La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante oficio No. DPC/458/16, Tarjeta Folio No.245/16, Expediente No. PC/094/15/18, de fecha 03 de Marzo del 2016, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de **Almacén de Productos Inocuos** en el establecimiento que nos ocupa y el 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. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**X.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 1985/2016 dentro del expediente LTA-000220/2016 de fecha 09-nueve de junio 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.

**XI.-** 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, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes

- Mediante oficio número DPT/E/182/JUNIO/2016, de fecha 27-veintisiete de junio del 2016-dos mil dieciséis, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, el cual fue realizado conforme al plano, Memoria de Calculo realizada por el Ing. Juan Carlos Castellanos Bolaños. con cedula profesional 1183585 como Asesor en Seguridad Estructural y Mecánica de Suelos, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra y asesores en seguridad estructural.
- Mediante oficio número DPTDU/V/335/2016, de fecha 29-veintinueve de junio del 2016-dos mil dieciséis, emitió **Dictamen Técnico Vial**, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

**XII.-** En fecha 17-dieciséis de Diciembre del 2015-dos mil quince, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al predio ubicado en la calle Joaquín Herrera 2510 de la Colonia Progreso e identificados con el número de Expediente Catastral (70)14-121-008, en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación para la calle Joaquín Herrera deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.



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 CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN Y DEMOLICIÓN PARCIAL) Y USO DE EDIFICACION (CAMBIO) PARA ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS EN LOCAL COMERCIAL PREVIAMENTE AUTORIZADO**, en el inmueble ubicado en la calle **JOAQUIN HERRERA S/N**, en la **COLONIA PROGRESO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 14-121-008**, el cual tiene una superficie de 240.00 metros cuadrados, con una construcción existente de 303.49 metros cuadrados, 64.00 metros cuadrados son previamente autorizados, 93.60 metros cuadrados son por demoler, 145.89 metros cuadrados son por regularizar y por lo tanto la construcción será de 209.89 metros cuadrados.

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

**A) Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, en el cual se manifestó como Director Responsable de Obra, el Ing. Juan Carlos Castellanos Bolaños, con cédula profesional 1183585, y quien además se presenta como responsable mediante escrito de fecha 14-catorce de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, además el solicitante o interesado deberá de considerar lo siguiente:**

- La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- 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.
- 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.
- Deberá mantener vigente la póliza de seguros de responsabilidad civil de acuerdo a lo indicado en el artículo 91 requisitos número 10, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

**B) 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:**

- 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, área libre, áreas jardinadas, etc.).
- 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.
- Deberá de respetar el uso de edificación para **ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, en el predio en cuestión.
- De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 último párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece 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 a 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, de acuerdo a la Legislación vigente.
- 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 habilitar y mantener en función 3-tres 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.

6. **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.**
7. Deberá 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.
8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
9. 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.
10. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
11. 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.
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
13. 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) Deberá dar cumplimiento a lo señalado mediante Dictamen Técnico por la Dirección Protección Civil del Municipio de Monterrey por oficio No. DPC/458/16, Tarjeta Folio No. 245/16, Expediente No. PC/094/15/18 de fecha 03-tres de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, por el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de Almacén de Productos Inocuos en el establecimiento que nos ocupa y el 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, en consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

D) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/335/2016 de fecha 29-veintinueve de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, atendiendo a los documentos 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 la Construcción del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaría.
  - a) Para la calle Joaquín Herrera deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de 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 y de acuerdo a las características del Proyecto y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberá hacer uso de vehículo de carga 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 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 bodega 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 laborara en la bodega y visitantes que acudan con fines relativos al giro de la misma bodega.
- 8) El acceso vehicular a los cajones de estacionamiento 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 arboles 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 podrá solicitar en su caso, 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.1985/2016, dentro del expediente LTA-000220/2016, de fecha 09-nueve de junio de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

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

1. El horario de las actividades de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
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 atmosfera generadas por la maquinaria 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 NO,-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. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
8. 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.
9. 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.



10. 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.
11. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/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.
12. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas escrituras.

#### Generales

13. 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 resgosas por la SEMARNAT), productos químicos (pícol, cloralex, productos perecederos, pintura con plomo o solventes, etc.), productos o actividades que se clasifican como molestas (aquellas que produzcan ruido, vibraciones, olores, etc.).
14. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
15. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
16. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

#### Aspecto Ambiental

##### Ruido y/o Vibraciones

17. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a 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 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
19. 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.
20. No se permite la ejecución o 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

21. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
22. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
23. 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.
24. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
25. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
26. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

##### Contaminación del Agua

27. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
28. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.



29. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
30. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

#### Manejo de Residuos Sólidos

31. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
32. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
33. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
34. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
35. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

36. Cuenta con permiso de arbolado con expediente PAR-677/15 el cual no requirió reposición de arbolado por no contar con cubierta vegetal.
37. De acuerdo al plano presentado a esta dependencia el proyecto no contempla área verde ni cajones de estacionamiento por lo que no requiere el arbolado en estas áreas.

#### Imagen Urbana

38. 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.
39. 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:** Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-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 apercebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos



proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento 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.

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

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

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

JCS / AEDC / scfv

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Adela Karina Cortes Flores siendo las 1:40 horas del día 19 del mes de Diciembre del 2017.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE Daniel Gonzalez  
FIRMA [Firma]  
NO. DE GAFETE 112589

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE Adela Karina Cortes Flores  
FIRMA [Firma]