

88

La Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Monterrey N. L. en fecha 15-quince de enero de 1997- mil novecientos noventa y siete, autorizó la Licencia de construcción de Sucursal Bancaria en el predio con una superficie total de 2,994.00 metros cuadrados, y una construcción total de 270.00 m2 ubicado en la Avenida Ciudad de los Angeles No. 3540, Colonia Industrial Benito Juárez, jurisdicción de este municipio e identificado con el expediente catastral No. 18-082-024

ANTECEDENTES

-- En Monterrey, Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de marzo del año 2017-dos mil diecisiete-----
-----VISTO.- El expediente administrativo No. L-000268/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 06-seis de junio del 2016-dos mil dieciséis, por los CC. Rodolfo Cantú y Sureya Farah Giacoman, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la Avenida **Ciudad de los Angeles No. 3540, Colonia Industrial Benito Juárez**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **18-082-024**; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 9,029- nueve mil veintinueve, de fecha 21-veintuno de diciembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Titular de la Notaría Pública Número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; por la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS CON 02-DOS LOCALES COMERCIALES PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de terreno de 2,994.00 metros cuadrados, con una construcción total de 270.789 metros cuadrados, de los cuales 270.00 metros cuadrados son área autorizada y 2,437.89 metros cuadrados son por construir.

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:

Presente.

**CC. RODOLFO CANTU CUANTU Y SUREYA FARAH GIACOMAN
VIA ASINARIA NO. 319 DEPARTAMENTO 8, COLONIA FUENTES
DEL VALLE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN.**

INSTRUCTIVO

08 de marzo del 2017
No. de Oficio: SEDUE 4511/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000268-16



Ciudad de Monterrey
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018





CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV incluyendo último y penúltimo párrafos, 11, 137 Fracción I y II, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I y II, 227 Fracción II 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 3 inciso a), 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción III puntos 3.9 y 3.20, Artículo 15 Fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 Fracción I y II, 158, 159, 160, 161 Fracción I a X y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 Fracción VII, 4 Fracción II y IV, 5 Fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 Fracción II, 20, 22, 23, 25, 26 Fracción III, 34, 35, 36, 37, 49, 50, 94, 95, 96, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey y Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI, 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 INDUSTRIAL**, en una zona clasificada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL**, donde los usos solicitados de **3.20.5 BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, son considerados como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 Fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: **"ARTICULO 137.** La zonificación secundaria que establezca en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetará a las siguientes categorías: **I. Permitted o predominantes:** los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje."

III.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Obras Públicas, con Folio número (A)2298/96 de fecha 15-quince de enero de 1997-mil novecientos noventa y siete, el cual fue descrito en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este



fue sujeto a una autorización de **Locales Comerciales**, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", resultando viable la presente solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en dichas autorizaciones, de acuerdo a la superficie total de 2,994.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (2,245.50 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.70 (2,088.66 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2 (5,988.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.90 (2,707.89 metros cuadrados); en cuanto al **CAV** (coeficiente de área verde), este no le fue exigible en el antecedente antes citado, sin embargo el proyecto presenta 0.15 (452.66 metros cuadrados); y **Área Libre de 0.25** (748.50 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.30 (905.34 metros cuadrados). En cuanto a la ampliación de uso, cumple con lo requerido conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-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 de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 498/2016, de fecha 23-veintitres de junio del 2016-dos mil dieciséis, indica que es factible la altura prevista de 14.02 metros lineales de nivel de piso terminado al nivel superior de losa.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,707.89 metros cuadrados distribuidos conforme a lo siguiente:

Área.	Autorizada Existente.	Por construir	Total (m2)	Desglose de Áreas
Planta Baja	270.00	373.58	643.58	Estacionamiento descubierto para 16-dieciséis cajones, 2- locales comerciales, bodega triple altura, área de empleados, lockers, comedor, baños, almacén, escaleras, área de carga y descarga.

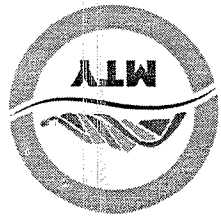
VIII.- La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 3599/2016 y expediente número LTA-000410/2016, de fecha 12-doce de septiembre de 2016-dos mil dieciséis emitió dictamen en materia ambiental, donde se indican los lineamientos ambientales a seguir con la

VII.- La Dirección Municipal de Protección Civil emitió Dictamen técnico mediante Oficio DPC/988/16, expediente número PC/174/15/18, tarjeta folio número 555/16 de fecha 11-once de mayo del 2016-dos mil dieciséis, de conformidad con el precepto jurídico 51 inciso b) del Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey, realizó inspección y revisión del predio que nos ocupa y otorgó los lineamientos en materia de protección Civil para el uso de Bodega y Oficinas Administrativas, en el predio ubicado en la Avenida Ciudad de los Angeles No. 3540, Colonia Industrial Benito Juárez, e identificado con el número de expediente catastral 18-082-024, y una superficie total de terreno de 2,994.00 metros cuadrados en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 16-dieciséis de agosto del 2016-dos mil dieciséis, al momento de la visita se pudo constatar que en el predio existen dos locales en funcionamiento y de momento no existen trabajos de construcción.

V.- En cuanto a la demanda de estacionamiento, el proyecto presentado cumple de la siguiente manera: De acuerdo a las autorizaciones antes citadas, para el giro de Locales comerciales requiere 01-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados donde conforme al análisis del proyecto presentado señala un área efectiva de 177.73 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 6-seis cajones; en cuanto a la ampliación solicitada cumple con lo requerido conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 antes citado, para el predio ubicado en el Distrito Urbano Industrial, para el giro de Bodega de productos inocons requiere 01-un cajón por cada 285.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 1,332.00 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 05-cinco cajones, para el giro de Oficinas requiere 01-un cajón por cada 45.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 245.00 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 05-cinco cajones obteniendo un total de 16-dieciséis cajones los requeridos, mismos que soluciona dentro del predio, según se advierte en el plano del proyecto presentado.

1 Nivel	243.65	2437.89	270.00	Total
2 Nivel	1818.66	1818.66		
Escaleras, oficinas, sala de juntas, baños.	243.65	2437.89	270.00	
Escaleras, oficina, sala de juntas, baños.	1818.66	2707.89		
Bodega con oficinas, 2 locales y estacionamiento descubierto para 16-dieciséis cajones.	243.65	2707.89		





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.

IX- En fecha 10-diez de junio del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente:
a) Para la Avenida Ciudad de Los Angeles deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los Estudios de vialidad No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

X- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VII, del citado Reglamento, en el que determina de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (4 c), por la ampliación acompaña lo siguiente:

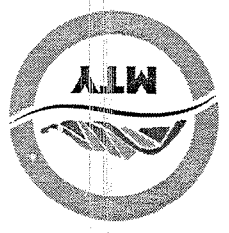
- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, y carta responsiva con fecha 30-treinta de mayo del 2016-dos mil dieciséis firmados por el Ingeniero Emilio González Saucedo, con número de cédula profesional 2346362, para la ampliación a realizarse en la Avenida Ciudad de Los Angeles No. 3540, Colonia Industrial Benito Juárez, e identificado con el número de expediente catastral 18-082-024.

- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha abril del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa LABORATORIO DE CONCRETO Y SUELOS, S.A. DE C.V., firmada por el Ingeniero Emilio González Duque con cédula profesional 3838631 en relación al predio que nos ocupa.

- Estudio de Impacto Vial de fecha 25-veinticinco de abril del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la empresa DE ANDA, INGENIERIA VIAL URBANA y firmado por la M. I. Elva María De Anda De Alba con cédula profesional 6602158, para la ampliación a realizarse en el predio ubicado en la Avenida Ciudad de Los Angeles No. 3540, Colonia Industrial Benito Juárez, e identificado con el número de expediente catastral 18-082-024.

- Estudio Hidrológico de fecha 30-treinta de julio de 2016-dos mil dieciséis realizado por ESTUDIOS E INGENIERIAS PARA LA URBANIZACION Y CONSTRUCCION, firmado por el M. C. Ingeniero Juan Francisco Palacios Barrera con número de cédula profesional 1886287 para el proyecto de Bodega de Productos inocuos y Oficinas administrativas dentro del inmueble que nos ocupa.

XI- De lo anterior, y con base en el párrafo final del 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, emitíó los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

- Mediante oficio número DPT/E/198/JUNIO/2016 de fecha 08-ocho de julio del 2016-dos mil dieciséis, emitíó Dictamen Técnico Estructural, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apagararse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio número DPTDU/V/353/2016 de fecha 12-doce de julio del 2016-dos mil dieciséis, emitíó Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial,
- Mediante oficio No. DPTDU/H 131/2016 de fecha 03-tres de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitíó Dictamen técnico otorgando el visto bueno por parte del área de Hidrología, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible, siempre y cuando cumpla con las recomendaciones emitidas en el cuerpo de dicha resolución.

XII.- Solicitante anexa Carta Responsiva de fecha 1-primero de junio de 2016-dos mil dieciséis, firmado por el Ingeniero Rodolfo Cantú Cantú con cedula profesional número 3483389, el cual se manifiesta como Director Responsable con respecto a la Ampliación en el predio ubicado en la Avenida Ciudad de los Angeles No. 3540, Colonia Industrial Benito Juárez, e identificado con el número de expediente catastral 18-082-024.

XIII.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña escrito de fecha 31-treinta y uno de octubre de 2016-dos mil dieciséis en el cual establece que se comprometen a adquirir Seguro de Responsabilidad Civil de protección a terceros durante el proceso de demolición y ampliación en el predio que nos ocupa, haciéndole de su conocimiento el contenido de los artículos citados.

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 MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS CON 02-DOS LOCALES COMERCIALES PREVIAMENTE AUTORIZADOS para el predio ubicado en la Avenida CIUDAD DE LOS ANGELES NO. 3540, COLONIA INDUSTRIAL BENITO JUAREZ en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 18-082-024, el cual tiene una superficie total de terreno de 2,994.00 metros cuadrados, con una construcción total de 2707.89 metros cuadrados, de los cuales 270.00 metros cuadrados son área autorizada y 2,437.89 metros cuadrados son por construir.

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

A) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 y 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

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) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: "Fracción III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años." Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 2,437.89 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan, haciéndole saber al solicitante los términos del artículo 27 del reglamento de construcción citado, que a la letra dice "La prórroga se tramitará ante la autoridad municipal correspondiente, hasta por un término igual al otorgado. El interesado, previo al vencimiento de la licencia, podrá solicitar la prórroga en una sola ocasión, debiendo pagar todos los derechos municipales que correspondan." Debiendo cumplir con los requisitos señalados por el artículo 28 del referido reglamento.

[Handwritten signature]

D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

- 1) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- 2) Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes, y sábado de 8:00 a 14:00 horas, en días hábiles esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
- 3) En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
- 4) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
- 5) 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.
- 6) El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
- 7) El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción IV del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra, lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

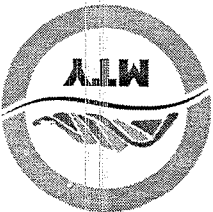




- 8) El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
 - 9) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
 - 11) Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - 12) Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
 - 13) Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
 - 14) 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.
 - 15) No efectuar fogatas, para la preparación de alimentos de personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
- Obligaciones de estructural.....

E) 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, juntos o por separado, deberán facilitar a la Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, donde el profesionista dar fe, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado..."; De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

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



a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento).

b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

c) Deberá de respetar los usos de edificación de **BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, que aquí se autorizan y **LOCALES COMERCIALES** previamente autorizados, en el predio en cuestión.

d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los **16-dieciséis cajones** de estacionamiento requeridos como mínimo para el uso solicitado con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

e) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.

g) 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.

h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

i) Deberá mantener habilitado y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, ~~tres-cuatro cajones de estacionamiento como mínimo que requiere el proyecto.~~

j) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del

148



establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.

k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con manamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.

m) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

g) La Dirección Municipal de Protección Civil emitió Dictamen técnico mediante Oficio DPC/988/16, expediente número PC/174/15/18, tarjeta folio número 55/16 de fecha 11-05-2016, en el cual se le informó que el predio que nos ocupa y otorgó los lineamientos en materia de protección Civil para el uso de Bodega y oficinas, en el predio a ubicarse en la Avenida Ciudad de los Angeles No. 3540, Colonia Industrial Benito Juárez, e identificado con el número de expediente catastral 18-082-024, y una superficie total de terreno de 2,994.00 metros cuadrados en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

H) En materia de Validad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/353/2016, de fecha 12-doce de julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

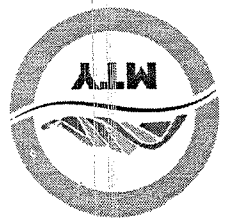
1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido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

a) Para la Avenida Ciudad de Los Angeles deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

248

Monterrey

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.
8. El acceso vehicular a los cajones de estacionamientos y a la zona de carga y descarga, deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
7. Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
6. 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".
5. Con relación al vehículo de carga, y de acuerdo a las características del Proyecto, el espacio para maniobras 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 considerarse un espacio de 3.00 x 6.00 metros mínimo para dicho vehículo de acuerdo al Artículo 55 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
4. El pasillo de circulación vehicular deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, dado que se propone con cajones de estacionamiento a 90 grados con respecto al mismo pasillo.
3. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
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.





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 ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

11. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.

12. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

1) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio número 3599/2016 dentro del expediente LTA-000410/2016, de fecha 12-doce de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de ampliación.-

1. El horario de las actividades de la ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.

2. Los residuos provenientes de la ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no 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 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

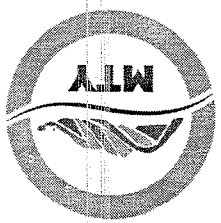
NOM-041-SEMARNAT-2006

6. 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.
7. 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.
8. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de 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.mty.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
13. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la ampliación en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalado 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.
15. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listado en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT).

Generales

Durante la etapa de operación.-

SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

26. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
25. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
24. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

Contaminación del Suelo

23. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
22. 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.
21. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994) que es de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para bodegas).
20. 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.

Ruido y/o Vibraciones

Aspecto Ambiental

19. 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.
18. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
17. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitio correspondiente a la vía pública.
16. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
- productos químicos (pino, cloralex, productos percederos, pintura con plomo o solvente, etc.), productos o actividades que se clasifican como molestas (aquellas que produzcan ruido, vibraciones, olores, etc.).



8
8

39. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 09-nueve árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 Tracción 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 17-dieciséte 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

Reforestación

- 38. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.
- 37. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 36. 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.
- 35. 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.
- 34. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

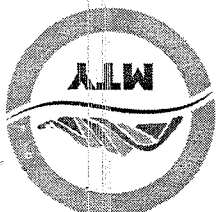
Manejo de Residuos Sólidos

- 33. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieren 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.
- 32. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 31. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 30. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

Contaminación del Agua

- 29. 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.
- 28. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
- 27. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
GOBIERNO MUNICIPAL DE MONTERREY
AV. ANTONIO DE SÁNCHEZ 1000, CENTRO, MONTERREY, N.L. 64000



GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018
CIUDAD DE MONTERREY





de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

40. 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.

41. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

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

QUINTO: La Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con 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

Handwritten signatures and initials: *G. J. S.*

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ del mes de _____ de la persona con quien se entienda la diligencia. _____
NOMBRE _____
FIRMA _____
NO. DE CAFETE _____

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO
SCS / AEDC / kama

Administrativamente actuando lo firma los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

se hubiere legalmente otorgado.
los estudios, peritajes, memorias, respuestas, 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 para el 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 esta no

