



22 de mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5083/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000348-16

INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE
"BRITISH AMERICAN TOBACCO", S.A. DE C.V.
CON DOMICILIO EN: AV. FRANCISCO I. MADERO,
Nº 2750, 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-veintidos días del mes de mayo del año 2017-dos mil diecisiete. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000348/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 31-treinta y uno de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis, por el **C. GASTON ZAMBRANO MARGAIN** en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "BRITISH AMERICAN TOBACCO MEXICO, S.A. DE C.V." la cual es propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA FRANCISCO I. MADERO PONIENTE, Nº 2750, ZONA CENTRO**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **11-027-001**; solicitud mediante la cual el interesado, pretende obtener la **LICENCIA PARA CONSTRUCCION(REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION)** para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN INDUSTRIA PREVIAMENTE AUTORIZADA**, en el predio antes citado, el cual tiene un superficie de 22,644.86 metros cuadrados, con una construcción total de 29,594.60 metros cuadrados, de los cuales 28,828.00 metros cuadrados son previamente autorizados y 766.60 metros cuadrados son por regularizar, para lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

1. Escritura Pública número 23,535-veintitres mil quinientos treinta y cinco, de fecha 31-treinta y uno de julio del 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene Protocolización de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas para Modificar la denominación de la sociedad denominada "CIGARRERA LA MODERNA" S.A. DE C.V. a "BRITISH AMERICAN TOBACCO MEXICO", S.A. DE C.V.



22 de mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5083/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000348-16

2. Escritura Pública número 24,122-veinticuatro mil ciento veintidós, de fecha 13-trece de Enero del 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene Compulsa relativa al cambio de denominación social y a la adquisición de Bienes Inmuebles a favor de la sociedad denominada "**BRITISH AMERICAN TOBACCO MEXICO**", S.A. DE C.V., respecto de un INMUEBLE ubicado en la avenida Francisco I. Madero, con una superficie de 24,018.07.
3. Escritura Pública número 1,282-mil doscientos ochenta y dos, de fecha 25-veinticinco de Febrero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene Otorgamiento de Poderes a favor de C. Gastón Zambrano Margain por parte de la sociedad denominada "**BRITISH AMERICAN TOBACCO MEXICO**", S.A. DE C.V.
4. Carta Poder otorgado por la sociedad denominada "**BRITISH AMERICAN TOBACCO MEXICO**", S.A. DE C.V. a favor de **Rafael Carlos Quiroga Madrigal**, ratificado por el Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado. Encontrándose los siguientes. -----

ANTECEDENTES

1. Se anexa copia simple de Oficio en el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado autorizo la Regularización de Uso de Suelo y Lineamientos de Construcción de una Industria fabricante de cigarrillos, de fecha 18 de Enero de 1994, bajo el expediente N° 304/94, para el predio ubicado en la avenida Francisco I. Madero, N° 2750, poniente, en el Municipio de Monterrey.
2. Se anexa copia de Plano en el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Monterrey autorizo la Ampliación de Vestíbulo y Oficinas teniendo una construcción total de 27,073.00 metros cuadrados, de fecha 8 de Agosto de 1990, bajo el expediente N° 6580/90, para el predio ubicado en la avenida Francisco I. Madero, N° 2750, poniente, en el Municipio de Monterrey.

22 de mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5083/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000348-16

3. Se anexa copia de Plano en el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey autorizó el Cambio de Techo y Remodelación teniendo una construcción total de 28,828.00 metros cuadrados, de fecha 28 de Junio de 2000, bajo el expediente N° 003430, para el predio ubicado en la avenida Francisco I. Madero, N° 2750, poniente, en el Municipio de Monterrey.

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 último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción II, 191 fracciones V y X, 226, 227, 228, 286, 287, 288, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III 3.9, artículo 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 100, 102, 103, 139, 156, 158, 159, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; ; Artículos 4 fracciones II y IV, 5, 17, 18 Fracción IX y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, 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 OBISPADO**, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se considera como **PERMITIDO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano

22 de mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5083/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000348-16

del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES:** Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 22-veintidos de agosto del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que al inmueble que nos ocupa, se observa sin uso y coincide con lo marcado en el plano, presentado

IV.- Que el proyecto en particular presentado consta de un área de construcción total de 29,594.60 metros cuadrados, distribuidos conforme a la siguiente tabla:

	Autorizada	Por Regularizar	Total	Desglose de Áreas
Sótanos	1,818.43 m ²	0.00 m ²	1,818.43 m ²	
1° Nivel	18,497.77 m ²	472.00 m ²	18,969.77 m ²	
2° Nivel	675.16 m ²	0.00 m ²	675.16 m ²	Presenta antecedentes en los cuales se le autorizaron, 28,828.00 metros cuadrados de construcción para una Industria fabricante de cigarrillos, y en este proyecto va a regularizar área de oficinas.
3° Nivel	6,650.41 m ²	0.00 m ²	6,650.41 m ²	
4° Nivel	1,106.42 m ²	294.60 m ²	1,401.02 m ²	
5° Nivel	79.81 m ²	0.00 m ²	79.81 m ²	
Total	28,828.00 m ²	766.60 m ²	29,594.60 m ²	

V.- Que de acuerdo a las diversas autorizaciones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, que fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con las que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a autorizaciones para el uso de Industria Fabricante de Cigarrillos conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey vigentes en ese entonces, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, 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,

22 de mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5083/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000348-16

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", por lo que resulta procedente la autorización de la presente solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en las citadas autorizaciones.

VI.- La Dirección de Ecología, emitió oficio número 3651/2016, dentro del dictamen LTA-000367/2016 de fecha 13-trece de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

VII.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el interesado acompaña Revisión Estructural, de fecha de 2-dos de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, elaborada por el Ing. Javier Torres Rivera, con Cedula Profesional número 518011, mediante el cual señala que no se observa en los elementos estructurales, indicio de alguna falla estructural, tales como grietas, deflexiones, fisuras y/o hendiduras, por lo que acepta su responsabilidad sobre el correcto funcionamiento estructural del inmueble que nos ocupa.

VIII.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió un Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/079/2016 de fecha 17-dieciséis de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, el cual se realizó conforme a la información presentada, en este caso al Plano de proyecto presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- El interesado acompaña oficio número DPCE-CAE-742-2015, de fecha 13-trece de Julio del año 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Protección Civil, en el cual se determina que el Plan de Contingencias presentado Cumple con los requerimientos establecidos por el artículo 23 del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil vigente, para el inmueble ubicado en

22 de mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5083/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000348-16

la avenida Francisco I. Madero, N° 2750, Zona Centro, Monterrey; por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

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 **AUTORIZA LA REGULARIZACION DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION Y DE EDIFICACION PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN INDUSTRIA PREVIAMENTE AUTORIZADA**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA FRANCISCO I. MADERO, N° 2750, ZONA CENTRO**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **11-027-001**, en el predio antes citado, el cual tiene un superficie de 22,644.86 metros cuadrados, con una construcción total de 29,594.60 metros cuadrados, de los cuales 28,828.00 metros cuadrados son previamente autorizados y 766.60 metros cuadrados son por regularizar.

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

A. Deberá cumplir durante las actividades del inmueble que nos ocupa, con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, áreas libres, etc.).
2. Deberá de respetar el uso de edificación de **Oficinas Administrativas en Industria previamente Autorizada** que se le autoriza en el predio.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

22 de mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5083/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000348-16

3. **Deberá mantener habilitadas las áreas libres y áreas verdes señaladas conforme al plano presentado.**
4. 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).
5. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamiento permitido antes de cualquier movimiento.**
6. 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.
7. El acceso vehicular (de entrada y salida) que presenta el proyecto debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, y debe permitir la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares.
8. Deberá cumplir con lo señalado en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
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. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
12. 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.
13. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
14. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, azoteas y estacionamientos previendo la instalación de cámaras de video así como de iluminación necesaria en cada caso.
15. Deberá instalar contenedor con tapa y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de residuos los cuales no deberá permitir escurrimiento.

1
B. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante

22 de mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5083/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000348-16

oficio número DPTDU/V/079/2016 de fecha 17-diecisiete de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, al Plano de proyecto presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente alineamiento vial de acuerdo al plan de desarrollo urbano del municipio de Monterrey 2013-2025, a la ley de desarrollo urbano del estado de Nuevo León, al Artículo 64 del reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por ésta secretaría.
 - a) Para la avenida Francisco I. Madero deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Arteaga deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) Para la calle artículo 123 deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - d) Para la avenida Pablo González Garza (antes Fleteros) deberá respetar 35.00 metros medidos desde el eje central de la vía de ferrocarril hacia el predio.
 - e) En la esquina formada por la intersección de estas vialidades se deberá respetar ochavos mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio

2. El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Pablo A. González Garza, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

Cabe hacer mención que el predio presenta construcción sobre la mencionada afectación vial, la cual cuenta con un antecedentes autorizados.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Pablo A. González Garza, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

3. El proyecto propone estacionamiento alternativo a ubicarse en la calle Privada Gonzalitos s/n, entre la avenida Pablo A. González y Rosendo Ocañas, en un predio con expediente catastral 70-11-036-001, el cual cuenta con autorización bajo la Licencia L-510/2007.



22 de mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5083/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000348-16

De conformidad con el artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el propietario que da obligado a cumplir con al menos el 50 % de los cajones requeridos dentro de su predio, y presentar la documentación que refiere el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, y a la colocación del señalamiento informativo que refiere el mismo artículo. Así mismo, Se deberán respetar las áreas de estacionamiento (accesos, cajones, pasillos de circulación, pendientes) autorizadas para el predio objeto de la presente Licencia y las autorizadas para la Licencia L-510/2007.

Al respecto y de conformidad con el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes:

II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía;

IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado;

V. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.

4. El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos 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.

5. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al desarrollador. La secretaría de seguridad pública y vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del desarrollo cuando así lo requiera.

22 de mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5083/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000348-16

6. 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.
- C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 3651/2016 dentro del dictamen LTA.-000367/2016 de fecha 13-trece de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

Generales

1. Debido a que utiliza sustancia(s) contenida(s) en el primer y/o segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia del resolutivo ante esta Dependencia.
2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
3. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

4. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a viviendas, 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 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
6. 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.

22 de mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5083/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000348-16

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

Contaminación del Suelo

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. 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.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
13. 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.

Emisiones al Aire

14. El área de emisiones a la atmósfera deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
15. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

16. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
17. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
18. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
19. 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



22 de mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5083/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000348-16

de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

20. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
21. 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.
22. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
23. 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.
24. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
25. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

26. De acuerdo al plano presentado ante esta dependencia el proyecto no contempla área verde ni cajones de estacionamiento por lo que no requiere del arbolado en estas áreas.

Imagen Urbana

27. 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.
28. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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



22 de mayo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5083/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000348-16

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

QUINTO: La Licencia de Uso de Edificación solicitado perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SÉPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.



22 de mayo de 2017
No. de Oficio: SEDUE 5083/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000348-16

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León y El C. Director de Control Urbano adscrito. -----



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

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

SCS / AEDC / etc

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Rafael Carlos Quiroga Madrigal siendo las 9:00 horas del día 11 del mes de Julio del 2017.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Jair Limón G.

NOMBRE Rafael Quiroga M.

FIRMA [Signature]

FIRMA [Signature]

NO. DE GAFETE _____