

8329



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, penúltimo y último párrafos, 11, 137 fracción II, 191 fracciones V y X, 226 fracción I, 227 fracción II y último párrafo, 228 fracciones I a XIV, 281, 282 Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287, 288 Fracciones I a VI, 290, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 10, 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción II, 16, 19 fracciones II, III y IV, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X y 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 fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I a III, 17, 18 fracciones IV y IX, 20, 22, 23, 25, 26 último párrafo, 30, 33, 37, 64, 91, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de

CONSIDERANDO

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

-- En Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho.- VISTO.- El expediente administrativo No. L-000222-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 28-veintiocho de junio del 2017-dos mil diecisiete, por el C. Orlando Héctor Montalvo Elizondo, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la AVENIDA NO REELECCIÓN S/N, COLONIA BARRIO MIRASOL PRIMER SECTOR, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 86-117-004; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 14,062-catorce mil sesenta y dos, de fecha 24-veinticuatro de julio del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Javier de la Garza Vázquez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 18- dieciocho, con ejercicio en el Primer Distrito; por la cual solicita la autorización de las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS, en el inmueble antes citado el cual cuenta con una superficie total de 250.00 metros cuadrados y una construcción existente total de 289.68 metros cuadrados de los cuales 227.18 metros cuadrados corresponden a la construcción por regularizar y 62.50 metros cuadrados son por demoler.

ACUERDO ADMINISTRATIVO

No. de Oficio: SEDUE 8473/2018  
 ASUNTO: Expediente Administrativo L-000222-17

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 **DELEGACION NORTE, DISTRITO CIUDAD SOLIDARIDAD** en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado de para **3.20.5 ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS**, es considerado como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "**ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que establezca en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: ... **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 dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."

III.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el 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

h. 23



J. E. C. 2

**Requerimiento IV.**- La Dirección Municipal de Protección Civil emitió Dictamen técnico con Oficio No. SAY-PCM/D/0844/2017, expediente número PC/583/15/18, tarjeta folio número 0365/17 de fecha 06-seis de abril del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual otorgó los Lineamientos en materia de protección Civil para Almacén de Productos Inocuos, en el predio ubicado en la calle Avenida No Reelección s/n, Colonia Barrio Mirasol Primer Sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 86-117-004, el cual esta 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

**Requerimiento III.**- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, deberá cumplir con las recomendaciones indicadas en el oficio No. DPTDU/V/170/2018, de fecha 09-nueve de abril del 2018-dos mil dieciocho, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución, y a las cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

**Requerimiento II.**- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio 3335/2018 dentro del expediente LTA-000338/2018, de fecha 20-veinte de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual señala **lineamientos en materia ambiental**, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución y a los cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

**IV.**- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que, conforme a dicho Plan, el predio se encuentra en una zona indicada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por lo tanto, le son aplicables únicamente los Requerimientos **II, III y IV**, los cuales se cumplen de la siguiente manera:

*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 (ZI), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como las demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.*

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 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.

8.8  
b

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan antes citado, de la siguiente manera:

que no excede la altura máxima permitida en esa zona. factible autorizar una altura de 4.80 metros de acuerdo al plano del proyecto presentado, considerando el número DPTDU 709/17, de fecha 10- diez de julio del 2017-dos mil diecisiete, indica que es anterior, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo será de 4.00-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 4.80 metros en su nivel más alto, por lo cual es aplicable permisos: 10- diez niveles, y el proyecto presenta 02-dos niveles, con una altura máxima permitida mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (62.50 metros cuadrados). Número de Niveles máximos proyecto presenta 0.15 (38.80 metros cuadrados); y **Area Libre** de 0.25 (62.50 metros cuadrados como cuadrados) **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (37.50 metros cuadrados como mínimo), y el Suelo) de **3.50** (875.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.90 (227.18 metros siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (187.50 metros cuadrados como Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 250.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de

DESCLOSE DE AREAS	(m2) Área existente	(m2) Por regularizar	(m2) Por Demoler	Totales (m2)
Planta Baja	39.68	39.68	-	39.68
Planta Alta	250.00	187.50	62.50	187.50
<b>Total</b>	<b>289.68</b>	<b>227.18</b>	<b>62.50</b>	<b>227.18</b>

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 227.18 metros cuadrados distribuidos en dos niveles, conforme a lo siguiente:

dependencia quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



*Handwritten signature or initials.*

XI.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU/V/170/2018, de fecha 09-nueve de abril del 2018- dos mil dieciocho, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a información presentada

X.- La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 3335/2018 y expediente número LTA-000338/2018, de fecha 20-veinte de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, emitió dictamen en materia ambiental, donde se indican 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.

IX.- La Dirección Municipal de Protección Civil emitió Dictamen técnico con Oficio No. SAY-PCM/D/0844/2017, expediente número PC/583/15/18, tarjeta folio número 0365/17 de fecha 06-seis de abril del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual otorgó los lineamientos en materia de protección Civil para Almacén de Productos Inocuos, en el predio ubicado en la calle Avenida No Reelección s/n, Colonia Barrio Mirasol Primer Sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 86-117-004, 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.

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 19-diecinove de julio del 2017-dos mil diecisiete al momento de la visita se pudo constatar que en el predio que nos ocupa no se realizan trabajos de construcción y se da uso de bodega. La edificación presentada no corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado ya que la nave ocupa el 100% de la propiedad y no se habilitan a áreas de estacionamiento y no presenta distribución al interior. El interesado presenta dentro del proyecto de construcción la demolición parcial, referente al área excedida de construcción, en la que una vez ejecutada la demolición parcial, se habilitará el área libre y área jardínada que indica en su proyecto, a fin de cumplir con los lineamientos correspondientes.

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.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	NORMATIVIDAD	REQUIERE	PROYECTO		OPINIÓN
			Presenta	Si cumple	
Almacén de Productos Inocuos	1 cajón por cada 285.00 m <sup>2</sup>	Requiere	Presenta	Si cumple	
Oficinas	1 cajón por cada 45.00 m <sup>2</sup>				
TOTAL	02-dos cajones				

por la solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

**XII.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial en fecha 03-tres de abril del 2017-dos mil diecisiete, respecto al predio ubicado en la Avenida No Reelección s/n, Colonia Barrio Mirasol Primer Sector e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 86-117-004, en la cual señala que, en los estudios de vialidad, NO se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, sin embargo deberá respetar lo siguiente: a) Para la Avenida No Reelección deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

**XIII.-** Que la interesada dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y dado que de acuerdo al artículo 3 fracción V del citado reglamento, la construcción conforme a sus características es considerado como Tipo 4a, acompañada Memoria de Cálculo Estructural firmado por el Arquitecto Raymundo Alvarez Rubio, con cédula profesional número 4612050, manifestándose como Asesor en Seguridad Estructural mediante escrito anexo al mismo.

**XIV.-** El interesado, para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, en relación a la Demolición Parcial de Construcción, anexa lo siguiente:

- Carta Responsiva de fecha 26-veintiseis de junio del 2017- dos mil diecisiete, firmada por el Arquitecto Raymundo Alvarez Rubio, con cédula profesional número 4612050, con respecto a la demolición parcial a realizarse en el predio ubicado en la Avenida No Reelección s/n, Colonia Barrio Mirasol Primer Sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 86-117-004.
- Secuencia de Demolición Parcial, firmada por el Arquitecto Raymundo Alvarez Rubio, con cédula profesional número 4612050, con respecto a la demolición parcial a realizarse en el predio ubicado en la Avenida No Reelección s/n, Colonia Barrio Mirasol Primer Sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 86-117-004.

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

826  
B



Handwritten initials and numbers: '3', '2', '1', '7'

D) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 último párrafo de la Reforma por Modificación, Adición o Derogación del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey vigente, se indica 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 de la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando

C) 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.

B) 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 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

A) Deberá ejecutar la Demolición Parcial (62.50 metros cuadrados) considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arquitecto Raymundo Álvarez Rubio, con cedula profesional número 4612050, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además deberá de considerar lo siguiente:

1. La demolición se llevará a cabo en finca desahabada
2. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los accordonamientos, tapiales, cintas, puntuales 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.

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:

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 USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS, para el predio ubicado en la AVENIDA NO REELECCION S/N, COLONIA BARRIO MIRASOL PRIMER SECTOR, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 86-117-004, el cual cuenta con una superficie total de 250.00 metros cuadrados y una construcción existente total de 289.68 metros cuadrados de los cuales 227.18 metros cuadrados corresponden a la construcción que se regulariza y 62.50 metros cuadrados son por demoler.

ACUERDA:

830  
N

- proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición Parcial) que se autorizan.*
- E) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**
1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.);
  2. 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.
- Uso de ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS.**
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **ALMACÉN**
  4. Deberá habilitar y mantener en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los **03-tres cajones** de estacionamiento que presenta el proyecto.
  5. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **NO DEBERÁ CAMBIAR EL GIRO NI SU ÁREA DE CONSTRUCCIÓN AQUÍ SENALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
  6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
  7. 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.
  8. Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a 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.





Handwritten notes: "siguiente:" and "8.2"

G) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio número DPTDU/V/170/2018, de fecha 09-nueve de abril del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo

F) Deberá respetar lo indicado por la Dirección Municipal de Protección Civil mediante Oficio No. SAY-PCM/D/0844/2017, expediente número PC/583/15/18, tarjeta folio número 0365/17 de fecha 06-seis de abril del 2017-dos mil dieciséis, en el cual otorgó los Lineamientos de seguridad en materia de protección Civil para Almacén de Productos Inocuos, en el predio ubicado en la calle Avenida No Reelección s/n, Colonia Barrio Mirasol Primer Sector, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 86-117-004, 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.

- 17. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
- 16. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
- 15. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- 14. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- 13. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener primeramente la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
- 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.
- 11. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

1. El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Nuevo Leon y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.  
a) Para la avenida No Reelección deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

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

2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

3. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.

4. Los cajones deberán estar claramente delimitados con pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
5. El acceso vehicular a los cajones deberá estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos ya sea móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

6. Debido a que la avenida No Reelección es clasificada como una vialidad principal, y conforme a lo indicado en el artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo, queda prohibido resolver en reversa las maniobras vehiculares de salida.

7. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

8. Con relación al vehículo de carga, y de acuerdo a las características del Proyecto y el espacio disponible para su estacionamiento, deberá hacer uso de vehículos de carga de hasta 6.00 metros de longitud.

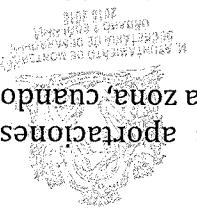


*Handwritten signature or initials.*

- 5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar SEMARNAT-2006.
  - 4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, 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.
  - 3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y cambio de fachada, 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 18:00 horas.
  - 2. Los residuos provenientes de la demolición y cambio de fachada 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.
  - 1. El horario de las actividades de demolición y cambio de fachada será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
- Durante la etapa de demolición parcial y cambio de fachada. -**

H) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio número 3335/2018 dentro del expediente número LTA-000338/2018, de fecha 20- veinte de septiembre del 2018- dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

- 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.
- 11. 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 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.
- 10. Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
- 9. De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Transito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente



8.2  
13

6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
  7. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
  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 la demolición y cambio de fachada se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.ml.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 tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición y cambio de fachada en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
- Durante la etapa de operación.**
- Generales**
13. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pino, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.
  14. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envasado dentro o fuera del predio.
  15. Los materiales a almacenar, deberán acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.
  16. 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 ocupar sitios correspondientes a



88  
ca  
p

29. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

### **Emissiones al Aire**

- además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.
28. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural.
27. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
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. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, 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 vía pública ni 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) 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. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- la vía pública, bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.

### Contaminación del Agua

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

33. 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

34. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

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 (y su reglamento), Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.

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.

37. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

38. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

### Reforestación

39. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-325-17 el cual fue resuelto con la reposición de 04-cuatro árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.

40. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos, deberá reponer los 2 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagar las cuotas de salario mínimo correspondiente (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

8.2  
2  
1

*Handwritten signature/initials*

**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, 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 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

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a la interesada 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.

**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 ellas 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.

**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.

**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.

- 42. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.
- 41. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.



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 CC. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firma los CC. 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**

SCS / EMM / kama