



Oficio No.: SEDUE 15753/2021  
Expediente Administrativo L-000041-20

**INSTRUCTIVO**

**AL C. VÍCTOR MANUEL GARZA CANTÚ.**  
**DOMICILIO: FUNDIDORA, No. 501, DESPACHO 93, No. 60**  
**COLONIA OBRERA, 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 03-tres días del mes de marzo del año 2021-dos mil veintiuno. -----

**VISTO.** -Para resolver el expediente administrativo No. L-000041-20, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. VÍCTOR MANUEL GARZA CANTÚ, quien se ostenta como propietario del inmueble ubicado en la AVENIDA ABRAHAM LINCOLN No. 11999, 11999-1 al 11999-17, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 89-000-122 solicitud con la que pretende obtener la autorización de la **LICENCIA DE CAMBIO DE USO DE EDIFICACION (DE ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS NO. 15 A MICROINDUSTRIA DE PROCESOS MOLESTOS), CON ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 19,916.00 metros cuadrados, con un área de construcción autorizada de 14,689.52 metros cuadrados. Encontrándose los siguientes:

**ANTECEDENTE**

**UNICO.-** Esta Secretaría bajo el número de expediente L-611/2015, número de oficio SEDUE 2774/2016 de fecha 08-ocho de septiembre de 2016- dos mil dieciséis autorizó las Licencias Municipales de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (obra nueva) para Bodegas de Productos Inocuos y Oficinas Administrativas, respecto del inmueble ubicado en Ave. Abraham Lincoln s/n, identificado con el número de expediente catastral 89-000-122 el cual se conforma de una superficie de 19,916.00 metros cuadrados.

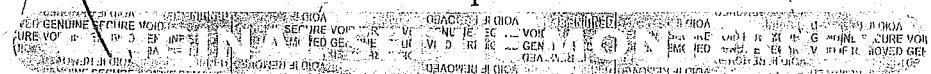
Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

**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, 7, 11, 136 fracción I, 138 fracción d), 148 fracción II, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 361, 392, 399 fracciones I, II, VI y X, 402 y lo dispuesto por los artículos Segundo y Tercero Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso b), 11, 12 fracción IV, 13, 14 fracción IV punto 4.2, 15 fracción II, 16, 19, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 158, 159, 160 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 30, 94, 95, 96, 97, 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 Municipal de Monterrey.

*[Firma manuscrita]*

*[Firma manuscrita]*



II.- Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, 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 NORTE, DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD** en una Zona Clasificada como **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, en donde el uso solicitado para **4.2.2 MICROINDUSTRIA DE PROCESOS MOLESTOS** se considera como **CONDICIONADO**.

Toda vez que el uso solicitado se considera como condicionado y se encuentra en una zona clasificada como Habitacional Mixto Medio le son aplicables los requerimientos I, II, III y IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, dando cumplimiento de la siguiente manera:

**Requerimiento I.** Este requerimiento se satisface toda vez que mediante inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 14 de febrero 2020, se realizó una microzonificación a 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión en ambos lados de las aceras, donde se detectó que de 14-catorce lotes, 14 tienen el uso diferente al habitacional (100%) por lo cual cumple con este punto.

**Requerimiento II.** Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen bajo número de oficio **1169/2020** dentro del dictamen **LTA-000102/2020** de fecha 19-diecinueve de mayo del 2020, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir al inicio de actividades.

**Requerimiento III.** De acuerdo a la Opinión Técnico Vial con número de oficio **DPTDU/V/191/2020** de fecha 14-catorce de abril del 2020-dos mil veinte, se considera Factible el proyecto desde el punto de vista vial, además se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.

**Requerimiento IV.** Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante oficio **No. SAY-PCM/D/4082/19, Tarjeta Folio No. 1438/19, Expediente No. PC/434/19/21** de fecha 11-once de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Seguridad Civil, en el establecimiento, que nos ocupa; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

III.- De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 14-catorce de febrero del 2020, se pudo constar que actualmente no tiene uso para ya se encuentra el equipo de microindustria, la distribución coincide, cuenta con cajones de estacionamiento.

IV.- Que el proyecto de edificación se pretende realizar en un inmueble con superficie de 19,916.00 metros cuadrados, el cual tiene un área de construcción autorizada de 14,689.52 metros cuadrados área por construir de 1,258.94 metros cuadrados de construcción y de uso de edificación para el giro solicitado; lo anterior conforme al plano presentado por la solicitante y que forma parte integral de expediente citado al epígrafe de esta resolución.

V.- Que el Proyecto de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción respecto a los lineamientos urbanísticos **se seguirán respetando los indicados en el antecedente número L-611/2015 de fecha 08 de septiembre 2016.**

VI.- En cuanto a la demanda de estacionamiento, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el predio ubicado en el distrito urbano Ciudad Solidaridad cumple de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	EL PROYECTO PRESENTA:	OPINION
Almacen de Productos Inocuos	1 cajón por cada 285.00 m2	$11731.55/285.00 = 41.16 = 41$ - cajones	69-cajones	Si cumple
Oficina	1 cajón por cada 45.00 m2	$320.45/45.00 = 7.12 = 7$ -cajones		
Microindustria de procesos Molestos	1 cajón por cada 285.00 m2	$669.05 / 285 = 2.34 = 02$ -cajones		
<b>TOTAL</b>		<b>50 cajones</b>		



Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que **solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso dar uso de edificación a las que no se consideraron, modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.**

**VII.-** Que dentro del expediente en el que se actúa, obran anexados en autos los siguientes documentos presentados por el solicitante:

- Presenta copia simple de escrito emitido por la **Dirección Municipal de Protección Civil**, con No. de oficio SAY-PCM/D/4082/19, expediente PC/434/19/21 tarjeta Folio No. 1438/19 de fecha 11-once de diciembre 2019-dos mil diecinueve, mediante el cual informa que su **Programa Interno de Protección Civil**, fue revisado por su dependencia y constituye una **DICTAMINACION APROBATORIA**, en un predio ubicado en la avenida Abraham Lincoln No. 11999-15, Monterrey N.L.
- Presenta Carta Responsiva Estructural en cual especifica que realizo el Cálculo con el cual se dio la aprobación de la construcción para la autorización de la licencia L-000611/2015 realizada por el Ingeniero Jaime Salvador García Badillo número de cédula profesional 5525152, en el predio ubicado en la avenida Abraham Lincoln No. 11999-15, Monterrey N.L.

**VIII.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes dictámenes:

- Alineamiento Vial en fecha 09 de diciembre del 2019, en donde deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras en toda su colindancia. Nota: No se prevé afectaciones viales dentro del predio.
- Mediante oficio número DPTDU/V/191/2020, de fecha 14-catorce de abril del 2020-dos mil veinte, se emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano del proyecto.

**IX.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número **1169/2020**, dentro del dictamen LTA-000102/2020, de fecha 19-diecinueve de mayo 2020-dos mil veinte, en el cual 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.

Que de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, la suscrito Secretaria 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 **AUTORIZA la LICENCIA DE CAMBIO DE USO DE EDIFICACION (DE ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS NO. 15 A MICROINDUSTRIA DE PROCESOS MOLESTOS), CON ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, respecto del inmueble ubicado en la AVENIDA ABRAHAM LINCOLN No. 11999, 11999-1 al 11999-17, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 89-000-122, el cual tiene una superficie de 19,916.00 metros cuadrados, con un área de construcción autorizada de 14,689.52 metros cuadrados.

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

- A)** En cuanto al Uso de la **Edificación** deberá cumplir con lo siguiente:
- a) 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.
  - b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para **Licencias Municipales Uso de Edificación (cambio del Almacén No 15 a Microindustria de Procesos Molestos) con Almacén de Productos Inocuos y Oficinas Administrativas**

11054



**previamente autorizadas.**

- c) 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).
- d) Deberá de respetar y mantener en funcionamiento 50-cincuenta cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y 02- dos cajones con dimensiones de 3.80 x 5.00 de discapacitados.
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
- g) 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 Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- h) Deberá conservar 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.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) 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.
- l) Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
- m) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- n) 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.
- o) Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.

**B) En materia de Seguridad Civil deberá respetar lo indicado en el escrito emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil, con No. de oficio SAY-PCM/D/4082/19, expediente No. PC/434/19/21, tarjeta Folio No. 1438/19 de fecha 11-once días de mes de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, mediante el cual informa que su Programa Interno de Protección Civil, fue revisado por su dependencia y constituye una DICTAMINACION APROBATORIA, en el predio que nos ocupa, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

**C) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/V/191/2020, de fecha 14-catorce de abril del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

1) Conforme con lo indicado en el Dictamen Técnico Vial DPTDU/V/398/2016 de fecha 27 de julio del 2016 para la Licencia L-611-15, el Proyecto presentó como antecedente un convenio sobre una Servidumbre de Paso que da acceso al predio, Registrado bajo el número 3557, Vol. 168, Libro 144, Sección II Gravamen, de fecha 23 de junio del 2006, 1er. R. P. de la P. y de C., el cual tiene una duración de 99 años.

Con base en lo anterior se considera factible la propuesta de acceso, quedando a responsabilidad del propietario del Desarrollo la accesibilidad al predio al término del mencionado convenio.

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) Deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras en toda su colindancia.

Nota: No se prevé afectaciones viales dentro del predio.



- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) De acuerdo al 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.
- 4) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.  
**Artículo 37.-** El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.  
**Artículo 38.-** Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:  
I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;  
II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;  
III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;  
IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;  
V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y  
VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.
- 5) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- 6) Tal y como se indica en los planos de proyecto y en el antecedente, deberá respetarse una sección vial al interior de 17.00 metros, considerando una calzada de al menos 13.00 metros de ancho.  
En el acceso al predio, se deberá respetar el ancho de 15.50 metros que señala el convenio sobre la Servidumbre de Paso, comprometiéndose a no utilizar ésta área como estacionamiento sino solamente como un área de paso hacia el predio.
- 7) Con relación al vehículo de carga, y de acuerdo al análisis realizado dentro del estudio de impacto vial presentado para la Licencia L-611-15, las características del Proyecto y el espacio disponible para maniobras, no deberá hacer uso de vehículos mayores a 11.50 metros de longitud.  
De conformidad con el Artículo 30 del Reglamento de Tránsito y Vialidad, se entenderá que un vehículo es de carga pesada cuando tenga una capacidad de carga mayor a 5 toneladas o una longitud de 7 metros o más. Por lo anterior, y considerando que de acuerdo al Estudio de Impacto Vial se utilizarán vehículos de mayor dimensión, deberán considerar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para el tránsito por la ciudad.
- 8) De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
- 9) Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio o sobre el derecho de paso estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
- 10) No deberán tener venta al público directamente en estas bodegas ya que no cuentan con un área de estacionamiento que reúna las condiciones necesarias para esto. Los cajones de estacionamiento propuestos deberán ser únicamente para personal que laborará en la bodega y visitantes que acudan con fines relativos al giro de la misma bodega.
- 11) 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.
- 12) 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 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 13) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.



14) 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. Los costos del señalamiento serán con cargo al Desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.

15) 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.

**D) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el N° de oficio 1169/2020 dentro del Dictamen LTA-000102/2020, de fecha 19-diecinueve de mayo del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Generales**

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 de la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019. NAE).
2. Cuenta con ingreso de estudio del Manifiesto de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado por lo que una vez obtenido su resolutivo, deberá presentar copia ante esta dependencia.
3. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
4. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o Vibraciones**

5. 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.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, 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 17:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
7. 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.
8. 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.

**Contaminación del Suelo**

9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
10. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
11. 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,
12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
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. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

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



podiesen 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**

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

20. 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.

21. 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.

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

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

#### **Reforestación**

24. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 24-veinticuatro 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 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 35-treinta y cinco árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 59-cincuenta y nueve árboles de las características arriba mencionadas (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**

25. 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.

26. 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 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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.

**SEXTO:** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del



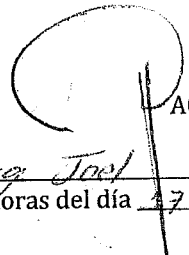


Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado

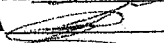
**SEPTIMO:** La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

**OCTAVO.** - Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente. - Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----

  
**ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ**  
**C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

 AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Arq. Joel Cruz Perez siendo las 8:40 horas del día 17 del mes de Marzo del 2021.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Lic. Guadalupe Salame  
FIRMA   
GAFETE 22372

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE ARQ. JOEL CRUZ PEREZ  
FIRMA 