



Oficio No.: SEDUE 16396/2021  
Expediente Administrativo L-000189-20

**INSTRUCTIVO**

**C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA  
BRITISH AMERICAN TOBACCO MEXICO, S.A. DE C.V.  
DOMICILIO: AV. FRANCISCO I. MADERO NO. 2750 COL. CENTRO,  
MONTERREY, NUEVO LEÓN.  
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 04-cuatro días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno -----  
---**VISTO.** --Para resolver el expediente administrativo No. L-000189-20, formado con motivo de la solicitud presentada por la Sociedad denominada **BRITISH AMERICAN TOBACCO MEXICO, S.A. DE C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en la **avenida Francisco I. Madero Poniente No. 2750, colonia Centro**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70)11-027-001** solicitud con la que pretende obtener la autorización de la **Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación) para Oficinas Administrativas y Almacén de Productos Inocuos en Industria Previamente Autorizada;** respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 22,644.86 metros cuadrados. Encontrándose los siguientes:

**ANTECEDENTE**

**PRIMERO.-** Presenta copia Oficio No. 44/H-0.1/94 de fecha de 18 de enero de 1994; emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de Nuevo León, con número de expediente 304/94, donde la Comisión de Desarrollo Urbano del Estado mediante el punto 36 Acta número 48/93 con fecha 15 de diciembre de 1993, dictaminó precedente autorizar la Regularización de uso del suelo y lineamientos de construcción, de la empresa Cigarrera La Moderna S.A. de C.V. con un predio de superficie de 71,016.346 metros cuadrados y con un área total de construcción de 49,948.86 metros cuadrados de construcción.

**SEGUNDO.-** Presenta copia de Oficio No. COSI-020/2006 y de expediente administrativo L-748/2005 de fecha 21-veintiuno de febrero del 2006-dos mil seis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. donde se aprueba lo siguiente para el expediente catastral 70-11-047-012 las Licencias Municipales de Uso de Edificación y Construcción (ampliación) para Industria fabricante de cigarrillos con una superficie de 16,189.72 metros cuadrados de terreno y una construcción de 14,215.84 metros cuadrados; para el expediente catastral 70-11-036-001 la Demolición total y las Licencias de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para Estacionamiento (exclusivo de la Industria fabricante de cigarrillos) en una superficie de terreno de 4,751.65 metros cuadrados y en 4-cuatro niveles para 12,907.10 metros cuadrados de construcción; para el expediente catastral 70-11-045-086 se aprobó igualmente para Estacionamiento de la Empresa las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación por 5,099.85 metros cuadrados del total de superficie de 5,460.25 metros cuadrados.

**TERCERO.-** Presenta copia simple de planos (1 de 9 al 9 de 9) e instructivo referente al expediente administrativo L-510-2007 con número de Oficio No. 277/08/SRR/SEDUE de fecha 7-siete de julio de 2008-dos mil ocho aprobando Modificación al proyecto autorizado para Estacionamiento Público y Oficinas Administrativas en el expediente catastral 70-011-036-001, con una superficie de terreno de 4,751.65 metros cuadrados de terreno y la modificación con un área de construcción total de 12,418.60 metros cuadrados.

**CUARTO.-** Presenta copia planos (1 de 2 y 2 de 2) e Instructivo con Oficio SEDUE 5083/2017 y de expediente administrativo L-000348-16 de fecha 22-veintidos de mayo de 2017, donde la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L. aprueba para el expediente catastral 70-11-027-001 Las Licencias de Construcción (Regularización) y Uso de



Edificación (Regularización) para Oficinas Administrativas en Industria previamente autorizada, para el predio con superficie de 22,644.86 metros cuadrados y con una construcción total de 29,594.60 metros cuadrados,

**QUINTO.** Presenta copia de plano y cartulina con el expediente TM-000074-20 de fecha 27 de febrero de 2020, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para una Demolición Parcial en el lote identificado con el expediente catastral (70)-11-027-001; con una construcción por Demoler de 3,880.00 metros cuadrados, para quedar con un total de construcción de 25,714.60 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 c), 148 fracción I y 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 2 inciso b), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.9.4 y 3.20.5, 15 fracción I y II, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción II, 20, 26, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 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.

II.- Que, en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013 -2025, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha de 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO OBISPADO** en una Zona Clasificada como **(CAI) CORREDOR ALTO IMPACTO**; donde los usos para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** es **PERMITIDO Y 3.20.5 ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS** se considera como **CONDICIONADO**, Sin embargo, presenta los antecedentes aprobados y redactados en el apartado de antecedentes. De acuerdo a lo mencionado en el apartado de antecedentes se autorizó para el Giro de Industria fabricante de cigarrillos, y en el antecedente inmediato el giro de Oficinas administrativas que dentro de las áreas consideradas se incluyen entre otras las áreas de bodegas (Almacén), lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo Cuarto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala **"ARTÍCULO QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación"**, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su Artículo Tercero Transitorio, que establece: **"ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento"**;

III.- Ahora bien, de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, dentro del Expediente número L-348/2016, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización de Licencia de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación (Regularización), lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, la falta numérica de los Lineamientos de construcción (C.O.S., C.U.S y C.A.V. y área libre) con la descripción gráfica del edificio y sus áreas, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, señala lo siguiente: **"QUINTO: La presente Modificación se hará sin**





perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento",

IV.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 07 de septiembre del 2020, se hizo constar que: actualmente en el predio está funcionando como Industria, los trabajos de ampliación aún no se han iniciado, los cajones de estacionamiento, se encuentran señalados en el plano.

V.- En cuanto a los cajones de estacionamiento cumple de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 27 cajones	*ver nota
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE		
Almacén Productos Inocuos	1 C/200	M2	4,826.00	24.13 CAJONES		
Oficinas Administrativas	1 C/30	M2	98.07	3.26		
<b>Total = 27 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, la techumbre del 5to nivel es área de servicios para maquinas (no de producción) por lo que no genera cajones de estacionamiento.

\*Nota: En el predio del proyecto soluciona con 18 cajones de estacionamiento de los cuales 17-dieciséis cajones son de tamaño normal y 1-un cajón para discapacitados, el resto es decir los 9-nueve cajones se presentan en el edificio de estacionamiento construido exclusivamente para el complejo Industrial Fabricante de cigarrillos los cuales están ubicados en los lotes identificados con los expedientes catastrales (70)-11-036-001(Edificio) y 11-045-086 (lote) como quedaron autorizados en el antecedente L-748/2005 lo cual se menciona en el apartado de Acuerdo "EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO (Uso exclusivo de la Industria Fabricante de Cigarrillos)", lo cual le genera un derecho adquirido para que se continúe utilizando para la demanda que se requiere de estacionamiento respecto al proyecto actual.

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

- Anexa copia expedida por la Dirección de Protección Civil del Gobierno del Estado de Nuevo León con oficio No. DPCE-SAP-J/R-109/2020, Folio No. 0941, de fecha 10-diez de marzo del 2020-dos mil veinte, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el giro de **ampliación de Industria previamente autorizada** en el establecimiento que nos ocupa para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la licencia, se realice la inspección y verificación del cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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.
- Escrito de fecha de mayo del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual el Arquitecto Rafael Quiroga Madrigal, con cédula profesional 1825658, se manifiesta como Director Responsable de Obra y Asesor en Diseño Urbano y Arquitectónico para Licencias Municipales de Construcción (ampliación) y Uso de Edificación (ampliación) Industria previamente autorizada, para ubicarse en el lote identificado con el expediente catastral 11-027-001, ubicado en Av. Francisco I. Madero No. 2750 Pte. Centro de esta ciudad de Monterrey, Nuevo León.
- Anexa Carta responsiva sobre el Estudio de Mecánica de Suelos realizado por la empresa Estudios Geotécnicos y de Materiales S.A. de C.V. firmada por el Ingeniero Civil Arturo Adrián Cervantes Saucedo con cedula profesional No. 4846875 de fecha 21-veintiuno de febrero de 2019-dos mil diecinueve.
- Anexa Carta responsiva sobre la Memoria de Cálculo de la Empresa RCA PROYECTOS Y SERVICIOS S.A. DE C.V. y firmada por el C. Ingeniero Civil Javier Torres Rivera con cedula profesional No. 518011 de fecha 27-veintisiete de noviembre de 2020-dos mil



veinte, del proyecto de ampliación de Industria previamente autorizada de ubicación Av. Francisco I. Madero No. 2750 Pte, centro, en el Municipio de Monterrey, N.L. con el expediente catastral 11-027-001.

- Anexa Carta responsiva sobre el Estudio Hidrológico e Hidráulico por el C. Ingeniero Ricardo Vázquez Esparza con cedula profesional No. 1886060 de fecha 08-ocho de octubre de 2020-dos mil veinte, para las Licencias Municipales de Construcción (ampliación) y Uso de Edificación (ampliación) para una industria previamente autorizada, en Av. Francisco I. Madero No. 2750 Pte. Centro Monterrey, N.L. con expediente catastral 11-027-001.
- Anexa Carta responsiva sobre el Estudio Geológico por el C. Ingeniero Geólogo Juan Enrique Valdes Vigil con cedula profesional No. 8460104 de fecha 31-treinta y uno de julio de 2020-dos mil veinte, para las Licencias Municipales de Construcción (ampliación) y Uso de Edificación (ampliación) para una industria previamente autorizada, en Av. Francisco I. Madero No. 2750 Pte. Centro Monterrey, N.L. con expediente catastral 11-027-001.
- Anexa Carta responsiva sobre el Estudio de Impacto Vial por el C. Ingeniero Gabriel Ponce Elizondo con cedula profesional No. 2882303 de fecha 05-cinco de noviembre de 2020-dos mil veinte, para las Licencias Municipales de Construcción (ampliación) y Uso de Edificación (ampliación) para una industria previamente autorizada, en Av. Francisco I. Madero No. 2750 Pte. Centro Monterrey, N.L. con expediente catastral 11-027-001.
- Que para dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado presenta una copia simple de póliza de Seguros contratada por la empresa denominada "CHUBB SEGUROS MÉXICO, S.A." con número de Póliza 59373 con una vigencia del 31/diciembre/2020 al 31/diciembre/2021 a favor de BRITISH AMERICAN TOBACCO MEXICO S.A. DE C.V., Responsabilidad Civil General para, la cual deberá tener en vigencia como se estipula en los Artículos antes mencionados.

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

- Mediante Oficio número DPTDU 1217/2020 de fecha 30-treinta de septiembre del 2020, en el cual indica que, de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, es factible autorizar una altura 13.20 en el área de bodega 1, con 6.20 en el 1er nivel del área de bodega 2, en el área de Mezzanine 6.03 y el 3er nivel de azotea, una altura total de 21.76 metros según el plano presentado, considerando que no excede la altura máxima permitida en esa zona, para Industria previamente autorizada.
- Mediante oficio número DPTDU/V/426/2020, de fecha 26-veintiseis de noviembre del 2020, , emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, y en el cual se menciona el Alineamiento Vial correspondiente, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.
- Mediante oficio número DPT/E/072/ABRIL/2021 de fecha 06-seis de mayo del 2021-dos mil veintiuno, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual atento a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, recomendando autorizar el proyecto constructivo e informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo.
- Mediante oficio No. DPTDU/H118/2020, de fecha 15-quince de octubre del 2020-dos mil veinte, emitió opinión técnica otorgando el visto bueno por parte del área de **Hidrología-Hidráulica** para los Estudios Hidrológicos realizados por el Ing. Civil Ricardo Vázquez Esparza, con cédula profesional 1886060, condicionado a garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas, debiendo cumplir con las obligaciones señaladas en el citado oficio.





• Mediante oficio número DPTDU/G108/2020, de fecha 30-treinta de septiembre del 2020-dos mil veinte, emitió Opinión en materia de **Geología-Geotécnica**, mismo que fue realizado conforme al Estudio Geológico, realizado por el Ingeniero Geólogo Juan Enrique Valdés Vigil, con cédula profesional 8460104, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito contenido en el Estudio, Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por el Ing. Civil Arturo Adrián Cervantes Saucedo con cedula 4846875, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de la misma fecha del estudio anexo al mismo; otorgando el visto bueno a dichos estudios, condicionándolo al cumplimiento de las observaciones, obligaciones y lineamientos considerados en el cuerpo del citado dictamen, con el fin de garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras requeridas por los estudios presentados.

VIII.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, mediante el oficio número No. 1348/2021, dentro del expediente LTA-000117/2021, de fecha 18-dieciocho de mayo del 2021, emitió Lineamientos Ambientales en **Materia de Ecología**, los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será como **Almacén de Productos Inocuos en Industria previamente autorizada** debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, la suscrita 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 Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación) para Oficinas Administrativas y Almacén de Productos Inocuos en Industria Previamente Autorizada;** respecto del inmueble ubicado en la **Avenida Francisco I. Madero Poniente No. 2750, colonia Centro, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 11-027-001, el cual tiene una superficie de 22,644.86 metros cuadrados, con un área autorizada de 25,7140.60 metros cuadrados, con un área por construir de 7,474.25 metros cuadrados, resultando un total de 33,188.85 metros cuadrados de construcción y de uso de edificación para el giro solicitado.**

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

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

B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.

C. Una copia de los planos aprobados de Uso de Suelo, Construcción y Edificación deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.

D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente.

E. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente **"El propietario o el Director Responsable de Obra o el asesor profesional contratado juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el**



**profesionista dará fe, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . .** De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

- F. Deberá de cumplir al inicio de actividades y en todo momento con los siguientes lineamientos y obligaciones.
1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
  2. **El horario de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles**
  3. Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
  4. **En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.**
  5. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
  6. **Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.**
  7. El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
  8. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento para las Construcciones citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
  9. **El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el cual deberá estar vigente como se marca en el Artículo antes mencionado.**
  10. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
  11. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
  12. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas, etc.
  13. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que mediante colocación de mamparas de cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
  14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.



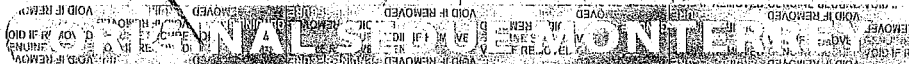
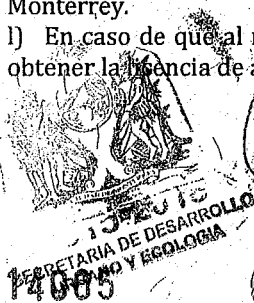
Handwritten signature or initials.



15. Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.
16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública.
18. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
19. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
20. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.
21. Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación, así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrar las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaría así lo dispone solicitara las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.
22. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

**G. En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

- 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 Uso de **OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS EN LA INDUSTRIA PREVIAMENTE AUTORIZADA**
- 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 contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- e) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la 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.
- f) 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.
- g) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- j) 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.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.



m) 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.

**H. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/072/ ABRIL/2021 de fecha 06 de mayo del 2021, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L.
  - Sin embargo, la presente Opinión Técnica no avala la escalera indicada en el "ÁREA TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA", indicada en el plano estructural correspondiente. (se aclara que lo anterior se corrigió dibujando la escalera señalada en el plano y su planta arquitectónica correspondiente).
  - Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  - Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
  - Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
  - Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apércibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- Con el propósito de preservar la seguridad de las Construcciones y la de los usuarios de la misma, se apercibe al Director Responsable de Obra y Asesor en Seguridad Estructural que intervienen en este proyecto, que deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, así como también las estipuladas en las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de las publicadas por las organizaciones regionales y nacionales y demás aplicables en la práctica actual de la ingeniería.
- Las especificaciones establecen solamente los requisitos mínimos necesarios para proporcionar seguridad estructural; además, considerando la existencia de una gran cantidad de material disponible sobre el tema, los cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo; a continuación, se mencionan solo algunas de ellas, para ser aplicadas al presente proyecto:

- a).- Con referencia al Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberán sujetarse a lo siguiente:
- Artículo 52, capítulo V del Proceso de Construcción, relativo a las excavaciones en el límite de propiedad o colindancia.
  - Artículo 61 capítulo V del proceso de Construcción, relativo a las cimbras para losas de concreto.
  - Artículo 63 capítulo V del proceso de Construcción, relativo a las construcciones para áreas de estacionamientos.
  - Artículo 66, capítulo V del Proceso de Construcción, relativo al sistema de recolección de las aguas pluviales provenientes de las azoteas.
  - Artículo 67, capítulo V del Proceso de Construcción, relativo a las salidas de emergencia en edificios o locales que alberguen a más de cien personas.
  - Artículo 79, 80, 81, 82 capítulo V del Proceso de Construcción, relativo a la colocación de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, gas, etc.
  - Artículo 99, 100, 103 y 104 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente al diseño de toda estructura /
  - Artículo 107, capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente a diseñar la estructura para resistir los efectos de sismo.
  - Artículo 108 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente a diseñar la estructura para resistir los efectos de viento.







- Artículo 109 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente a la velocidad base del viento para la región de 143 km/hr.
- Artículo 110 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente a la cimentación y desplante de toda edificación.
- Artículo 111 y 118 capítulo VI de la seguridad y el diseño estructural, referente a la investigación del subsuelo del sitio mediante exploración de campo y pruebas de laboratorio.
- Artículo 119 capítulo IV de la seguridad y el diseño estructural, referente al tipo de cimentación proyectado y de los procedimientos de construcción, de los cuales deberá de incluirse una justificación en la memoria de diseño.

c).- Por último, durante el proceso constructivo, cumplir cabalmente con lo estipulado en el Reglamento de las Construcciones de Concreto Reforzado (ACI), Manual del Instituto Americano de Construcciones de Acero (AISC), Manual del Instituto Americano de Hierro y Acero (AISI), Manual de la Sociedad Americana de Ingenieros Civiles (ASCE), Manual de La Sociedad Americana para la Soldadura (AWS) y Manual de Comisión Federal de Electricidad.

Es responsabilidad del Propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización; POR LO TANTO:

Se le apercibe al PROPIETARIO, DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA Y ASESORES que deberán sujetarse a las disposiciones contenidas en el CAPÍTULO III DE LOS SUJETOS OBLIGADOS artículos del 8 al 16 y a lo dispuesto en el CAPÍTULO V DEL PROCESO CONSTRUCTIVO, artículos 52 al 59, del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento mencionado con antelación, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

**I. Deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. 1348/2021, dentro del expediente LTA-000117/2021, de fecha 18-dieciocho de mayo del 2021, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Durante la etapa de ampliación. -**

**Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019 (NAE).**

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019.
2. En caso de que la obra sea grande (ver Tabla del numeral 6.1 del NAE), deberá contar con un residente de obra y/o responsable ambiental que vigile permanentemente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión de polvos en la obra de ampliación (numeral 6.1 del NAE).
3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de ampliación.
4. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
5. Los residuos provenientes de la ampliación deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, además de contar con los requerimientos de la secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el número 9.1 2. 4 del NAE.
6. Los generadores de residuos de ampliación deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos, reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: Ru y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
8. 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.
9. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán manejar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE). Las obras de



ampliación que correspondan a la clasificación grande (ver Tabla 4 del NAE) deberá contar con un monitoreo de partículas a fin de evitar que las emisiones superen el valor límite permisible establecido en la NAE.

10. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmosfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20 Km/h.
11. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
12. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
13. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
14. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
15. En caso que se generen lodos producto de la actividad de la ampliación, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
16. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos.
17. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
18. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
19. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
20. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
21. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
22. 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.
23. Antes de iniciar y durante las actividades de la ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
24. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
25. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.
26. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

**Durante la etapa de operación. -**

**Generales**





27. 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 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
28. La actividad de carga y descarga deberá ser en el interior del predio y en lugar cerrado.
29. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
30. 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**

31. No deberán existir espacios abiertos principalmente, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
32. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones 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 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) y de 22:00 a 06:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
33. 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.
34. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

##### **Contaminación del Suelo**

35. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
36. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
37. 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.
38. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
39. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
40. 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**

41. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

##### **Contaminación del Agua**

42. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
43. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
44. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
45. 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**

46. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
47. 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.
48. 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.
49. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
50. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

### Reforestación

51. De acuerdo al plano presentado el proyecto no requiere arbolado en área jardinada, en cuanto el estacionamiento, deberá contar 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 por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 09-nueve arboles), y debido a que los cajones están cubiertos, se repuso 1 encino de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagó una cuota de salario mínimo ( 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

52. 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.

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

La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología podrá realizar inspecciones para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionado a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

**J. Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/426/2020, de fecha 26-veintiseis de noviembre del 2020, emitido por la Dirección Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, siendo lo siguiente:**

Le informo 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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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-Gonzalez Garza (antes Fleteros) deberá respetar 35.00 metros medidos desde su eje central de la vía del ferrocarril hacia el predio.

e) En la esquina formada por la intersección de estas vialidades se deberá respetar ochavos mínimos de 3.00 x 30.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo)

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 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 deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. \*Sin embargo se le reconoce el derecho adquirido, respecto a la autorización del edificio de estacionamiento exclusivo (11-036-001 para Edificio y 11-045-086 para el lote) para cumplir con la necesidad de estacionamiento de los trabajadores del complejo Industrial.

4) 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.

5) El acceso vehicular (entrada y salida) deberá tener 6.00 metros de ancho mínimo dado que se proponerse con doble sentido de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.





ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

6) Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.  
7) El acceso vehicular al desarrollo y a los cajones deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes a los accesos que dificulten la entrada y salida a los usuarios. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento deberá ser exclusivamente por la avenida Pablo A. González tal y como se indica en los planos de proyecto presentados a revisión.

8) 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.

9) De conformidad con el Artículo 4 fracción LXXI del Reglamento de Tránsito y Vialidad, se entenderá que un vehículo es de carga aquellos vehículos que su capacidad de carga exceda de 3,500-tres mil quinientos kilogramos y/o su longitud es mayor de 6.50-seis metros con cincuenta centímetros.

En caso de utilizar vehículos de mayor dimensión, deberán considerar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para el tránsito por la ciudad.

10) 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.

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 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.

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

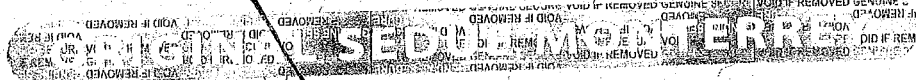
13) El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes antes de entrar en funcionamiento el desarrollo.

**K. Deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 118/2020 de fecha 15-quince de octubre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, realizado conforme al Estudio Hidrológico presentado por el solicitante, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades, y que en lo siguiente se transcribe:**

De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2% sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.

No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.



- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción.

Además, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones.

De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico Oficial el 22 de marzo del año 2013), el sur del Predio No se encuentra en una zona de Riesgo Hidrometeorológico.

**L. Deberá respetar la opción técnica y lo indicado en el oficio número DPTDU/G108/2020 de fecha 30-treinta de septiembre del 2020-dos mil veinte, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado de acuerdo a la información, documentos y estudios presentados por el solicitante, y que en lo siguiente se transcribe:**

**En el apartado Conclusiones:**

1. Geológico-Geotécnico:

- De acuerdo al Atlas de Riesgo Para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico. Deberá proveer una adecuada supervisión de obra aunado a adecuados procedimientos constructivos con la finalidad de garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la vivienda y su entorno urbano inmediato.
- De acuerdo a los planos y los estudios presentados, se observa que cumplen con los requerimientos necesarios para su revisión, por lo que deberá seguir lo mencionado en el estudio presentado con el objetivo de garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno.
- Es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

**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 385 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.

*[Handwritten mark]*

**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 Francisco Alberto Lopez Lohra siendo las 11:02 horas del día 17 del mes de Junio del 2021.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexis Arturo Melendez Rivera

FIRMA Alexis

GAFETE 117629

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Ara. Fco. ALBERTO Lopez Lohra

FIRMA [Signature]

