



Oficio No.: SEDUE 16839/2021
Expediente Administrativo L-000247-20

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL
DE LA SOCIEDAD DENOMINADA RED DE FRIO, S.A. DE C.V.
DOMICILIO: FRESNO NORTE NO. 3315, COLONIA MODERNA,
MONTERREY, NUEVO LEÓN.
MONTERREY, N.L.
PRESENTE. -**

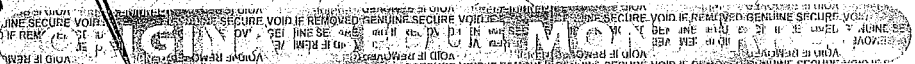
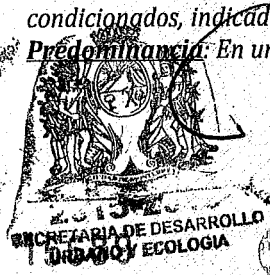
La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

---En Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno. -----
---**VISTO.** -Para resolver el expediente administrativo No. L-000247-20, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. Arturo Gerardo Martínez Gonzalez, en su carácter de Representante Legal de la sociedad denominada Red de Frio S.A. de C.V., propietaria del inmueble ubicado en calle Manuel de la Peña y Peña No. 117 Pte., Colonia Bella Vista, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 08-019-014 solicitud con la que pretende obtener la autorización del **USO DE SUELO, CONSTRUCCION (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA ALMACEN DE PRODUCTOS MOLESTOS**; respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de **966.00** 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 c), 148 fracción II, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción III, 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 c), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción 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 I y IV, 20, 30 al 90, 91, 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 de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO** en una Zona Clasificada como **(HMI) HABITACIONAL MIXTO INTENSO**; donde el uso solicitado para el punto **3.20.6 Almacén de Productos Molestos** se considera como **CONDICIONADO**. Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del plan 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que *"Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: I Predominancia: En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de*



Handwritten signature



las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión; será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente." Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **(HMI) HABITACIONAL MIXTO INTENSO**, por lo tanto son aplicables los requerimientos I, II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera: **Requerimiento I:** - De acuerdo a Inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 30-treinta de Noviembre del 2020-dos mil veinte, de acuerdo a la distancia mencionadas de resguardo en dicho requerimiento y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría se constató que el lote en cuestión **Cumple** de la siguiente manera; conforme a lo mencionado en el Criterio 1 para Usos Condicionados; Por las calles Manuel de la Peña y Peña se encuentran **16 lotes totales (100%)**, los 14 lotes corresponden a uso distinto al de habitacional unifamiliar que equivale al 87.50 % de los lotes totales y los 2 lotes restantes dan uso de habitacional unifamiliar que equivale al 12.50 % de los lotes totales; además de que colinda con negocio hacia ambos lados; por lo cual se da por satisfecha dicha predominancia. **Requerimiento II:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No. **2849/2020**, dentro del expediente **LTA-000366/2020**, de fecha 09-nueve de noviembre del 2020-dos mil veinte. **Requerimiento III:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio **DPTDU/V/434/2020**, de fecha 23-veintitres de noviembre del 2020-dos mil veinte, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV:** Cumple con este requerimiento ya que anexa Estudio Técnico realizado por La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, de fecha 08-ocho de diciembre del 2020-dos mil veinte, mediante **No. SAY-PCM/D/2759/2020, Tarjeta Folio No. 756/20, Expediente No. PC/759/19/21**, mediante el cual señala los lineamientos que deberán cumplirse en materia de Protección Civil.

III.- Que el asunto puesto a consideración involucra un inmueble con superficie de **966.00** metros cuadrados, el cual tiene un área de construcción existente **508.34** metros cuadrados, un área por demoler de **508.34** metros cuadrados, un área por construir de **724.35** metros cuadrados, para resultar un total de **724.35** metros cuadrados los cuales serán destinados al 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.

IV.- De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaria en fecha 30-treinta de Noviembre del 2020-dos mil veinte, al momento de la visita aún no se da uso a la propiedad, ya se inició con los trabajos de demolición solicitados, aún no se inician con los trabajos de construcción solicitados y las áreas para estacionamiento.

V.- Que el Proyecto de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción Solicitado **CUMPLE** con los lineamientos urbanísticos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano vigente de acuerdo al siguiente cuadro:





SUPERFICIE A DICTAMINAR:	966.00 METROS CUADRADOS				OPINION
	NORMA		PRÓYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75	724.50	0.75	724.35	Si cumple
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	2.50 v	2,415.00	0.75	724.35	Si cumple
AREA LIBRE	0.25	241.50	0.25	241.65	Si cumple
ÁREA JARDINADA	0.12	115.92	0.12	115.92	Si cumple
No. de Niveles Máximo	5 niveles		01 nivel		Si cumple
Altura máxima de cada Nivel	4.00 metros		* 15.64 metros		Si cumple

De acuerdo al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León, en su artículo 39 indica lo siguiente. - "En la Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4.00 metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso ó destino solicitado; esta será determinado mediante Dictamen que al efecto emita esta Secretaría, es importante señalar que mediante el oficio No. DPTDU 1306/2021, dirigido a la Dirección de Control Urbano en fecha 14-catorce de Julio del 2021-dos mil veintiuno, en el cual indica que para la Regularización para el giro de Almacén de Productos Inocuos, de los predios en cuestión presentan una distribución lógica, Por lo cual es factible autorizar la altura prevista de 15.64 metros de piso terminado a nivel inferior de cumbrera.

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

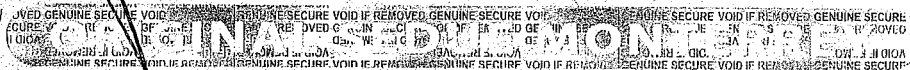
ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		TOTAL DE CAJONES DEL PROYECTO: 3 Cajones
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE	
Almacén de Productos Molestos	200.00	M2	667.84	3 cajones	
REQUIERE UN TOTAL	3- CAJONES				

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, obran anexados en autos los siguientes documentos presentados por el solicitante:

- Dictámenes con los oficios número No. SAY-PCM/D/2730/2020, Tarjeta Folio No. 753/20, Expediente No. PC/759/19/21, de fecha 08-ocho de Diciembre del 2020-dos mil veinte, para **Demolición Total** emitido por La Dirección de Protección Civil de Monterrey, respecto al predio ubicado en la calle Manuel de la Peña y Peña No. 117 Pte., en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral (70)89-019-014; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

- Dictámenes con los oficios número No. SAY-PCM/D/2759/2020, Tarjeta Folio No. 756/20, Expediente No. PC/759/19/21, de fecha 08-ocho de Diciembre del 2020-dos mil veinte, para **Almacén de Productos Inocuos** emitido por La Dirección de Protección Civil de Monterrey, respecto al predio ubicado en la calle Manuel de la Peña y Peña No. 117 Pte., en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral (70)89-019-014; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su



Handwritten signature



caso, actúe en consecuencia.

- Estudio de Memoria de Calculo Estructural, de fecha Mayo del 2020-dos mil veinte, realizado por el Ing. Félix Rodríguez González, con número de Cédula Profesional 1608844, manifestando su responsabilidad mediante al escrito de fecha 10-diez de Mayo del 2021-dos mil veintiuno, por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Manuel de la Peña y Peña No. 117 Pte., Colonia Bella Vista, identificado bajo el número de expediente catastral (70)08-019-014, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha 13-trece de marzo del 2020-dos mil veinte, realizado por el Ing. Arturo J. Jiménez Rodríguez, con número de Cédula Profesional 2114449, manifestando su responsabilidad mediante escrito, por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Manuel de la Peña y Peña No. 117 Pte., Colonia Bella Vista, identificado bajo el número de expediente catastral (70)08-019-014, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Estudio de Movilidad, de fecha Septiembre del 2020-dos mil veinte, realizado por el M.C. Ing. Jose Federico López Vázquez, con números de Cédula Profesional 2958754, manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Manuel de la Peña y Peña No. 117 Pte., Colonia Bella Vista, identificado bajo el número de expediente catastral (70)08-019-014, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Estudio Hidrológico y Alternativas de solución Pluvial, de fecha Septiembre del 2020-dos mil veinte, realizado por el Ing. Raúl Conde Rivera, con número de Cédula Profesional 1117527, manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Manuel de la Peña y Peña No. 117 Pte., Colonia Bella Vista, identificado bajo el número de expediente catastral (70)08-019-014, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Manifiesto de Impacto Ambiental, realizado por el Ing. José Francisco Reyna Velázquez, con número de Cédula Profesional 2474482, manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en la calle Manuel de la Peña y Peña No. 117 Pte., Colonia Bella Vista, identificado bajo el número de expediente catastral (70)08-019-014, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Escrito de fecha 25-veinticinco de Junio del 2021-dos mil veintiuno, firmado por el Arq. Alfredo Garza Peña, con número de Cédula Profesional 4633590, en donde se manifiesta como Director Responsable de Obra para la demolición total y las licencias solicitadas para la construcción, anexando Secuencia de la Demolición Total ubicada en la calle Manuel de la Peña y Peña No. 117 Pte., Colonia Bella Vista, identificado bajo el número de expediente catastral (70)08-019-014, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Póliza No. G1001005348-3A, con vigencia desde el día 09-nueve de abril del 2021-dos mil veintiuno hasta el 25-veinticinco de Agosto del año 2021-dos mil veintiuno, la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Contra terceros, contemplada en las disposiciones legales invocadas, amparando la construcción ubicada en la calle Manuel de la Peña y Peña No. 117 Pte., Colonia Bella Vista, identificado bajo el número de expediente catastral (70)08-019-014, en el Municipio de Monterrey, N.L.

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

- Alineamiento vial de fecha 18-dieciocho de Junio del 2021-dos mil veintiuno, respecto a los predios ubicado en la calle Manuel de la Peña y Peña No. 117 Pte., Colonia Bella Vista, identificado bajo el número de expediente catastral (70)08-019-014, en la cual señala que en los estudios de vialidad Si se prevé la modificación al tramo de la vía publica con la que colinda el predio, para las calles Industrias (Manuel de la Peña y Peña) e Ignacio López Rayón deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.
- Mediante oficio número **DPT/E/082/MAYO/2021**, de fecha 07-siete de Junio del 2021-dos mil veintiuno, emitió Dictamen; realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Dictamen Técnico Estructural el cual fue realizado conforme a plano y Memoria de Calculo realizada por el Ing. Félix Rodríguez González, con número de Cédula Profesional 1608844, como Asesor en seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizada por el Ing. Arturo J. Jiménez Rodríguez, con número de Cédula Profesional 2114449, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto.





• Mediante oficio número **DPTDU/V/434/2020**, de fecha 23-veintitres de noviembre del 2020-dos mil veinte, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, 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.

IX.- La Dirección de Ecología mediante número de oficio **No. 2849/2020**, dentro del expediente **LTA-000366/2020**, de fecha 09-nueve de noviembre del 2020-dos mil veinte, 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 de **Almacén de Productos Molestos**, 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 Secretaría 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 las LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACION PARA ALMACEN DE PRODUCTOS MOLESTOS**, respecto del inmueble ubicado en calle **Manuel de la Peña y Peña No. 117 Pte.**, de la colonia **Bella Vista**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 08-019-014**, el cual tiene una superficie de **966.00** metros cuadrados, con un área de construcción existente **508.34** metros cuadrados, un área por demoler de **508.34** metros cuadrados, un área por construir de **724.35** metros cuadrados, para resultar un total de **724.35** metros cuadrados, lo cual se autoriza en los términos de la presente licencia.

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) Deberá ejecutar la Demolición Parcial considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, realizado por el Arq. Alfredo Garza Peña, con número de Cédula Profesional 4633590, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito, además de considerar lo siguiente:

- La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- Deberá mantener vigente la póliza de seguros de responsabilidad civil de acuerdo a lo indicado en el artículo 91 requisitos número 10, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

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



D) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: Fracción II. De 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 2 años. Por lo anterior, al tratarse de una construcción total de 724.35 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 2-DOS AÑOS para realizar las obras de construcción que se le autorizan.

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

1. 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).

2. 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.

3. El horario de la 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.**

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 2013-2025, 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 rodamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.

7. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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 de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3^a, 3b, 4^a, 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, 4^a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.



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. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 1181 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
13. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
14. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
15. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1- un año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. 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.
17. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
18. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos, de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
19. 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 08:00 a 17:00 horas.
20. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
21. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
22. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
23. 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, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
24. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
25. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
26. 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 par 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.
27. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado durante la ejecución de la obra.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
15692

SECURITY WATERMARK: GENUINE SECURE VOID IF REMOVED. GENUINE SECURE VOID IF REMOVED. GENUINE SECURE VOID IF REMOVED. GENUINE SECURE VOID IF REMOVED. GENUINE SECURE VOID IF REMOVED.



F) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor 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, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . . ". De lo anterior, se deduce, que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).

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:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Almacén de Productos Molestos** en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **03-tres cajones de Estacionamiento**, que requiere el proyecto. Con las dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 metros para personas discapacitadas.
6. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **115.92 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
7. 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.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
10. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
11. **Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.**
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

H) Deberá respetar lo indicado en la Opinión Técnica Estructural con oficio No. DPT/E/082/MAYO/2021, de fecha 07-siete de Junio del 2021-dos mil, veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memoria de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o





especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.

4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

5. 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 apege a lo presentado para su autorización.

6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas 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 citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

I) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/V/434/2020, de fecha 23-veintitres de noviembre 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) 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento, Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la calle Industrias (Manuel de la Peña y Peña) deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

b) Para la calle Ignacio López Rayón deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

c) (En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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

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

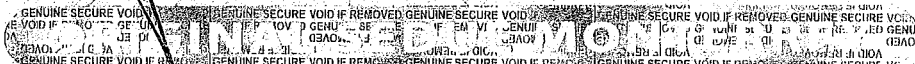
3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.

4) Se deberá 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. Con respecto a estos últimos, deberán 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 considerará 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) 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 tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

6) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a la zona de carga y descarga deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la 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.



7) El acceso vehicular al desarrollo deberá tener 6.00 metros de ancho mínimo dado que se propone 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.

8) El pasillo de circulación deberá tener un ancho mínimo de 6.00/metros, dado que se proponen cajones de estacionamiento a 90º con respecto al mismo pasillo. Lo anterior de conformidad con el artículo 65 del reglamento de zonificación y usos de suelo. No se deberán de utilizar los pasillos de circulación como estacionamientos.

9) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.

10) Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.50 metros de longitud.

11) 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.

12) El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

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.

J) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el No. 2849/2020, dentro del expediente LTA-000366/2020, de fecha 09-nueve de noviembre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de demolición total y construcción. -

Norma Ambiental Estatal NAE-EM-SDS-002-2019 (NAE).

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-EM-SDS-002-2019.

2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición y construcción.

3. El horario de las actividades de demolición y 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.

4. Los residuos provenientes de la demolición y construcción 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 numeral 9.1. 2. 4 del NAE.

5. Los generadores de residuos de demolición y construcción 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.

6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y construcción, 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), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.

7. 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.

8. 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 cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).

9. 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 atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20km/h.





10. En caso de que los residuos de demolición y construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
11. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de demolición y construcción derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
12. 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).
13. 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.
14. 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).
15. 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).
16. En caso que se generen lodos producto de la actividad de demolición y construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
17. El almacenamiento de material a granel en la obra de demolición y construcción deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos.
18. 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.
19. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
20. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a 30 km/h. Lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular evitando la formación de charcos.
21. La aplicación y mantenimiento de al menos 15 cm de grava o residuos de la construcción potencialmente reciclables en las áreas viales (numeral 7.1, inciso b del NAE).
22. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
23. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición y 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.
24. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
25. 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).
26. 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.

27. 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.

28. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición y construcción 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.

29. 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.

30. Deberá de colocar mamparas o tapias 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 demolición y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

31. 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

32. 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).

33. Es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites etc.)

34. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.

35. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.

36. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.

37. La actividad de carga y descarga deberá ser en el interior del predio y en lugar cerrado.

38. En caso de utilizar sustancias(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo sustentable del Estado y presentar copia ante esta dependencia.

39. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

40. 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

41. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

42. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo los límites de 68 dB(A) de 08:00 a 18:00 horas (horario común para bodegas).

43. Las bocinas, megafones 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.

44. 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

45. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

46. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

47. 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.

48. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

49. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

50. 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

51. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

52. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

53. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

54. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

55. 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

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

57. 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.

58. 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.

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

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

Reforestación

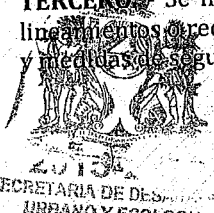
61. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 03-tres arboles 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

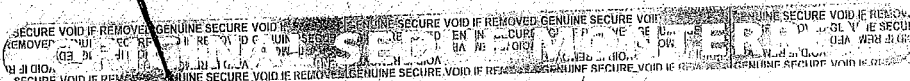
62. En caso de contar con el permiso de los anuncios adosados tipo "b" (lonas), deberá presentar copia del refrendo 2020, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.

63. 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.



Handwritten signature





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

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
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

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 _____

Jesus Mario Ramos Malerva siendo las 11:26 horas del día 12 del mes de Agosto del 2021

EL C. NOTIFICADOR Alexis A. Meléndez R. LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA Alexis NOMBRE Jesus Mario Ramos Malerva

GAFETE 117628 FIRMA _____