

No. de Oficio: SEDUE 10343/2019
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000494-17

ACUERDO ADMINISTRATIVO

En Monterrey, Nuevo León, a 02-dos días del mes de mayo del año 2019-dos mil diecinueve. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000494-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 08-ocho de diciembre del año 2017-dos mil diecisiete, por el **C. DAVID GARZA VILLARREAL**, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **CERVECERIA CUAUHEMOC MOCTEZUMA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como propietaria del inmueble ubicado frente a la Avenida **ALFONSO REYES** número **2202**, en la **COLONIA BELLA VISTA** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **08-098-001**; solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN** (Demolición parcial y Ampliación) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS (LINEA DE ENVASADO) EN INDUSTRIA PESADA MOLESTA (CONSISTENTE EN UNA BODEGA DE PRODUCTOS INOFENSIVOS) PREVIAMENTE AUTORIZADA**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 113,959.00 metros cuadrados, y cuenta con una construcción total existente de 101,709.50 metros cuadrados, de los cuales 99,909.10 metros cuadrados son autorizados, 1,800.40 metros cuadrados son por demoler y 9,427.80 metros cuadrados por construir, para resultar una construcción total de 107,536.50 metros cuadrados; para lo cual acompaña la siguiente documentación:

- Escritura Pública número 92-noventa y dos, de fecha 25-veinticinco de mayo del año 1935-mil novecientos treinta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Hinojosa Guajardo, Notario Público en ejercicio; mediante la cual Cervecería Cuauhtémoc, S.A. adquiere la propiedad del inmueble en Bella Vista; registrado bajo el número 498, Folio 157, Volumen 101 de la Sección Propiedad con fecha de 04-cuatro de julio del año 1935-mil novecientos treinta y cinco.
- Escritura Pública número 92-noventa y dos, Tomo III, de fecha 22-veintidos de junio del año 1935-mil novecientos treinta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Hinojosa Guajardo, Notario Público en ejercicio; mediante la cual se formalizo un Contrato de Compra Venta de una porción de terreno, entre la compañía Territorial Mexi-cana, S.A. representada por el Sr. James M.LM Mackay y Paul Charles Probert, como vendedora y CERVECERIA CUAUHEMOC, S.A. representada por el Sr. Francisco G. Sada; registrado bajo el número 498, Folio 157, Volumen 101 de la Sección Propiedad con fecha de 04-cuatro de julio del año 1935-mil novecientos treinta y cinco.

• Escritura Pública número 9,291-nueve mil doscientos noventa y uno, de fecha 21-veintiuno de mayo del año 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público, Titular de la Notaria Pública número 24, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual se formalizo un Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, que celebra por una parte el Organismo Público Descentralizado Ferrocarriles Nacionales

e. e. j.

1/22

024298

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



de México en Liquidación, representado por José Alberto Lona Sánchez, apoderado Especial del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Nacional de Crédito Institución de Banca de Desarrollo, y por la sociedad CERVECERIA CUAUHTEMOC MOCTEZUMA, S.A. de C.V. representada por los Señores Lázaro Alejandro Danés Amador y Alejandro Noyola González; registrado bajo el número 6156, Volumen 273, Libro 247, de la Sección Propiedad con fecha de 03-tres de agosto del año 2009-dos mil nueve.

- Escritura Pública número 315-trescientos quince, de fecha 06-seis de noviembre del año 1905-mil novecientos cinco, pasada ante la fe de la Licenciada Manuel de la Garza Campos, Notario Público, en actual ejercicio y testigos instrumentales que al fin se expresaran; mediante la cual el Señor Coronel José A. Robertson, vende a Cervecería Cuauhtémoc, S.A., una porción del predio rustico denominado Bella Vista; registrado bajo el número 479, Folio 196, Volumen 15, de la Sección Propiedad con fecha de 09-nueve de noviembre del año 1905-mil novecientos cinco.
- Escritura pública número 6,942-seis mil novecientos cuarenta y dos, de fecha 1ºprimero de enero del año 2008-dos mil ocho, pasado ante la fe del Licenciado Gustavo Arrechavaleta Medina, Titular de la Notaria Publica número 27, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, Primer Distrito Notarial en el Estado, en la cual se hace constar la Constitución por Escisión de una Sociedad Anónima de Capital Variable que se denominara CERVECERIA CUAUHTEMOC MOCTEZUMA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en la que se otorgan diversos poderes, entre otros al C. David Garza Villarreal; tomándose a razón en la boleta de Inscripción, bajo el folio mercantil electrónico número 106914*1, en fecha de 07-siete de enero del 2008-dos mil ocho.

ANTECEDENTES

- Presenta copia simple de plano e Instructivo, de fecha 17-diecisiete de febrero del 1995-mil novecientos noventa y cinco, dentro del Oficio 735/H-0.4/95, y expediente administrativo 1027/94, Gobierno del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Desarrollo Regional y Urbano, Fideicomiso Programa de Ordenamiento Urbano, autorizó la Regularización de Uso de Suelo y lineamientos de construcción de una empresa dedicada a la fabricación de cerveza, con una construcción de 136,459.17 metros cuadrados, en un predio con superficie de 283,109.51 metros cuadrados en el predio ubicado en la Av. Alfonso Reyes No. 2202, Colonia Bella Vista.
- Presenta copia simple de plano e Instructivo donde la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología aprobó bajo el Expediente Administrativo L-816/2001, de fecha 29-veintinueve días del mes de octubre de 2001-dos mil uno, Ampliación de Uso de Edificación para Industria Pesada Molesta (Consistente en una Bodega de Productos Inofensivos); para el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes N° 2202 entre General Anaya y Luis Mora, de la Colonia Bella Vista, en esta Ciudad, identificado con Expediente Catastral número 08-098-001 y con superficie total de 113,959.00 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 99,909.10 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 3 fracciones XVI y XLV, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 148 fracción I, 202 fracción V, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 364, 365, 399 fracciones I a X, 401 primer y último párrafo, 402 y Transitorios Primero, Segundo, Tercero y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 281, 282, fracción I y II, 283 fracciones I a la VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295 y 296, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 3 inciso a), 10, 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 57, 64, 65, 69, 89, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VII, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a la XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracciones II y IV, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III y último párrafo, 30 al 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 29-veintinueve de octubre del año de 2001-dos mil uno, se autorizó dentro del expediente administrativo número L-816/2001, 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 para Ampliación de Uso de Edificación para Industria Pesada Molesta (Consistente en una Bodega de Productos Inofensivos), conforme al Plano de Zonificación contenido en el Plan de Desarrollo Urbano de Monterrey, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el inmueble en cuestión se localiza en una Zona Clasificada como IND-1 **INDUSTRIA CONDICIONADA**; sin embargo presenta escrito de fecha 21-veintiun de noviembre del 2018-dos mil dieciocho solicitando se aplique el plan actual, por lo tanto 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, el predio en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO**, en una Zona clasificada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL**,

3/22

donde el uso solicitado para **3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, se considera como **PERMITIDO** por lo que, se desprende que dicho inmueble fue objeto de una autorización para una construcción de 99,909.10 metros cuadrados, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita; ahora bien en cuanto a los lineamientos urbanísticos, deberá de acuerdo a la zona de CI-CORREDOR INDUSTRIAL, en que se encuentra inmerso el predio que nos ocupa y a su superficie de 113,959.00 metros cuadrados, deberá cumplirlos como enseguida se desglosan: Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de 0.75 (85,469.25 metros cuadrados) y el proyecto presenta 0.69 (78,454.88 metros cuadrados), Coeficiente de Utilización del Suelo (**CUS**) de 10v (1,139,590.00 metros cuadrados) y el proyecto presenta 0.94 (107,536.50 metros cuadrados), Área Libre de 0.25 (28,489.75 metros cuadrados) y el proyecto presenta 0.31 (35,504.12 metros cuadrados) y Coeficiente de Área Verde (CAV) de 0.15 (17,093.85 metros cuadrados) y el proyecto presenta 0.16 (18,320.99 metros cuadrados); por lo que da cumplimiento a dicho lineamiento.

III.- De igual manera, en cuanto a la demanda de Estacionamiento que genera el proyecto que nos ocupa para el uso para Almacén de Productos Inocuos, requiere 01-un cajón por cada 200.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, conforme al proyecto cuenta con 9,258.60 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 46-cajones; y presenta 60-cajones de acuerdo al plano de proyecto presentado; por lo que cumple con el requerimiento que se genera dentro del trámite que nos ocupa. Cabe señalar que deberá mantener en funcionamiento el área de estacionamiento indicada en la planta de ubicación del plano que fuera aprobado en fecha 29 de octubre del 2001, descrito en el apartado de antecedentes, ubicado por la calle de José Ma. Luis Mora, con capacidad de 399 cajones.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 107,536.50 metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

Área	Autorizados	Existentes	Por Demoler	Por Construir	Total	Desglose de Áreas
Planta Baja	75,159.10	76,577.22	1,418.12	4,713.90	78,454.88	Área por Ampliar: Almacén(equipo y maquinaria, escaleras, almacén de lata vacía, escaleras y elevadores).
1 Nivel	24,750.00	25,132.28	382.28	4,713.90	29,081.62	Área por Ampliar: Almacén (área de equipo de envasado y equipos, escaleras y elevadores).
Total	99,909.10	101,709.50	1,800.40	9,427.80	107,536.50	-----



V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 21-veintiuno de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, se observó que en el inmueble está en desuso, no existe construcción en proceso y cuenta con cajones de estacionamiento.

VI.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió número de Oficio 0069/2018, dentro de dictamen LTA-000576/2017 de fecha 11-once de enero del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

VII.- El interesado allega carta responsiva de fecha 04-cuatro de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, firmada por el Arq. Mario Alberto Arias Rosales con cedula profesional número 1961060, quien informa ser el Director Responsable de obra.

VIII.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, atento a los estudios, memorias de cálculo y demás estudios y documentos aportados por el interesado, descritos en el cuerpo de la presente resolución, emitió los siguientes Dictámenes:

- Mediante oficio número DPT/E/150/MAYO/2018 de fecha 14 de junio del 2018-dos mil dieciocho, se emitió Dictamen Técnico Estructural el cual fue realizado conforme a plano y Mecánica de Suelo realizada por DICIMSA, a través del Ing. José María Reyes Mariano, con número de cedula profesional 09146926 y Memoria de cálculo estructural realizada por Ingeniería y Asesoría en Estructuras a través del Ing. Pablo Hernández Aguilar con cedula profesional número 2099532, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, Director Responsable de Obra (Arq. Mario Alberto Arias Rosales con número de Cedula Profesional 1961060) y Asesor en seguridad estructural.
- Mediante oficio número DPTDU/V/057/2018 de fecha 06-seis de febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme al Plano de proyecto y Estudio de Impacto Vial realizado por el Ing. Pablo Ernesto Aneyba López con cedula profesional 2014298, presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.
- Mediante oficio número DPTDU/G012/2018 de fecha 26-veintiseis de enero del 2018-dos mil dieciocho, emitió Dictamen Técnico en Materia de Geología, el cual fue realizado conforme al Plano de proyecto, presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de

vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

- Mediante oficio número DPTDU/H016/2018 de fecha 18-dieciocho de enero del 2018-dos mil dieciocho, emitió Dictamen Técnico en Materia de Hidrología, el cual fue realizado conforme al Plano de proyecto y estudio realizado por IU Asesoría a través del Ing. Juan de Dios Rodríguez Rodríguez con cedula profesional número 6412819, presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 23-veintitres de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 08-098-001, en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es necesario señalar que a) Para la Avenida Alfonso Reyes deberá respetar un ancho total de 50.00metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio. b) Para la Av. Luis Mora deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, c) Para la Av. General Anaya deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, d) Para la calle Julián Villagrán deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo de 3.00 x 3.00 metros como mínimo.

X.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., emitió documento de fecha 06-seis de diciembre del 2017-dos mil dos mil diecisiete, reporte número **I17-626**, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto de Cervecería Cuauhtémoc Moctezuma, construcción (demolición parcial y ampliación) Almacén de productos inocuos, a desarrollarse en el predio ubicado en la calle Alfonso Reyes, de la Colonia Bella Vista, de esta Ciudad, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia

XI.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, el interesado presenta Póliza de SEGUROS AFIRME, S.A. de C.V. con número 0502-007643-00; con vigencia de fecha de 30-treinta de octubre de 2018-dos mil dieciocho al 30-treinta de abril del 2019-dos mil diecinueve; para el predio en



Av. Alfonso Reyes Norte #2202, Colonia Bella Vista del municipio de Monterrey, N.L., con número de expediente catastral 08-098-001.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN** (demolición parcial y ampliación) y de **USO DE EDIFICACIÓN** para **ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS (LINEA DE ENVASADO) EN INDUSTRIA PESADA MOLESTA (CONSISTENTE EN UNA BODEGA DE PRODUCTOS INOFENSIVOS) PREVIAMENTE AUTORIZADA**, en el inmueble ubicado frente a la Avenida **ALFONSO REYES** número **2202**, en la **COLONIA BELLA VISTA** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **08-098-001**, el cual tiene una superficie total de 113,959.00 metros cuadrados, cuenta con una construcción total existente de 101,709.50 metros cuadrados, de los cuales 99,909.10 metros cuadrados son autorizados, 1,800.40 metros cuadrados son por demoler, 9,427.80 metros cuadrados por construir, para resultar una construcción total de 107,536.50 metros cuadrados.

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

A. Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arquitecto Mario Alberto Arias Rosales, con número de cédula profesional 1961060, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 04-cuatro de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, además de considerar lo siguiente:

- a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- b. 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.
- c. 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.

B. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias en general incluida la demolición de bardas, será de 01-UN AÑO, e

7/22



iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, toda vez que se trata de LA DEMOLICIÓN PARCIAL DE 1,800.40 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición parcial) que se autorizan

- C. 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 1), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.
- D. 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.
- E. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- F. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. 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: "...III. Más de 1000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años;"; y por lo que al tratarse la presente de una construcción nueva de 9,427.80 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 3-TRES AÑOS que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.
- G. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
 - 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 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. **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.**
3. 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.
4. **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.**
5. 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.
6. Deberá Vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos. Se apercibe 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.
7. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
8. 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.
9. 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 cualesquiera materiales, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
10. 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

9/22

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.

11. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
12. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
13. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
14. 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.
15. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N. L., el cual señala lo siguiente *“ el propietario o el Director Técnico 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).
16. 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. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
17. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla.
18. Los propietarios o poseedores de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa por más de 45 días hábiles, estarán obligados a clausurar los vanos que fuere necesario, a fin de impedir el acceso a la construcción., según lo establece el artículo 39 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.



19. **Deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo (demolición parcial y ampliación) y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza deberá dar cobertura, aunque la obra en construcción este clausurada o suspendida.**
20. **Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y zonas de estacionamiento, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.**
21. **Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.**

H. 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. 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.
2. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para el Uso de Almacén de Productos Inocuos.
3. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento 60-sesenta cajones de estacionamiento conforme a lo que requiere el proyecto presentado. Así mismo, deberá mantener en funcionamiento el área de estacionamiento indicada en la planta de ubicación del plano aprobado en fecha 29 de octubre del 2001, descrito en el apartado de antecedentes, ubicado por la calle de José Ma. Luis Mora, con capacidad de 399 cajones.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **NO DEBERÁ CAMBIAR EL GIRO NI SU ÁREA DE CONSTRUCCIÓN AQUÍ SEÑALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
5. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

6. 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

11/22

Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

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. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
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 contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
13. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
14. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
15. 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, siendo los límites de 68 dB (A y C) de las 6:00 a las 22:00 y de 65 dB (A y C) de las 22:00 a las 6:00 horas.
16. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
17. Los equipos de climas o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por

ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.

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

I. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio número DPT/E/150/MAYO/2018 de fecha 14 de junio del 2018-dos mil dieciocho, 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, mecánica de suelos 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 en la práctica actual de la Ingeniería, la 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 contenidos 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



C. C. S.

13/22

023219

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

J. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/057/2018 de fecha 06-seis de febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, al Plano de proyecto presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

- 1) El proyecto presenta un Plano antecedente autorizado para la Licencia de Ampliación de Uso de Edificación con número de expediente 5576, de fecha 01 de noviembre del 2001. El proyecto a revisión para la presente licencia respeta las áreas viales autorizadas (accesos vehiculares, pasillos de circulación, áreas de carga y descarga, estacionamientos). Considerando lo anterior, se condiciona al propietario a lo siguiente.
- 2) 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 Alfonso Reyes deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
 - b) Para la Av. Luis Mora deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) Para la Av. General Anaya deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - d) Para la calle Julián Villagrán deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - e) En las esquinas formadas por la intersección de éstas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros como mínimo.

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

3) 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.

4) Se deberá respetar los cajones de estacionamiento aprobados (dimensión y ubicación) conforme al Plano antecedente autorizado para la Licencia de Ampliación de Uso de Edificación con número de expediente 5576, de fecha 01 de noviembre del 2001.

5) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

- 6) El acceso para los vehículos de carga pesada deberá ser exclusivamente por la calle Julián Villagrán, tal y como se indica en el plano antecedente autorizado. Los vehículos de carga pesada deberán realizar sus maniobras dentro del predio, de conformidad con el artículo 54 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
- 7) De acuerdo al Artículo 103 numeral 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
- 8) Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
- 9) 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 65 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
- 10) El acceso vehicular a las zonas de estacionamiento y a las zonas 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 al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 11) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 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 el correcto funcionamiento vial del local.
- 13) El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

K. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio N°0069/2018, dentro de dictamen LTA-000576/2017 de fecha 11-once de enero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de demolición y ampliación. -

1. El horario de las actividades de la demolición y 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.
2. Los residuos provenientes de la demolición y 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.

15/22

3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y 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.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. 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.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. 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.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de la demolición y ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.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.
13. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición y ampliación en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
14. 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

15. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.
16. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
17. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.
18. 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.
19. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
20. 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

21. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
22. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) de 68 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
23. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
24. 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

25. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
26. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
27. 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.
28. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
 29. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
 30. 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.

Contaminación del Agua

31. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
32. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
33. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
34. 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

35. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
36. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su reglamento), Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
37. 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.
38. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
39. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

40. En caso de que el Arbolado presente en el predio interfiera con las actividades de demolición y ampliación, deberá solicitar el permiso correspondiente de tala y/o poda ante esta dependencia, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
41. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere del arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá contar con 01 -un árbol 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 30-treinta árboles (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

42. 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.

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

L. En materia de Hidrología, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H016/2018 de fecha 18-dieciocho de enero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, al Plano de proyecto presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

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 de 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.

19/22

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.

El Predio se encuentra con una zona de Riesgo Hidrológico Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa), sin embargo, deberá seguir las recomendaciones del Estudio de Aguas Superficiales.

M. En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G012/2018 de fecha 26-veintiséis de enero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, al Plano de proyecto presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:



DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE A LOS ARTÍCULOS 52, 53, 54, 55, 56, 57 Y 59 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY Y DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

e. e. J.

N. Deberá cumplir con las medidas de prevención dictadas por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., emitió documento de fecha 06-seis de diciembre del 2017-dos mil dos mil diecisiete, reporte número **I17-626**, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, así como Medidas de Prevención de Riesgo y de Seguridad Generales, en materia de Prevención y Administración de Emergencias para el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León; en relación al proyecto de Cervecería Cuauhtémoc Moctezuma, construcción (demolición parcial y ampliación) Almacén de productos inocuos, a desarrollarse en el predio ubicado en la calle Alfonso Reyes, de la Colonia Bella Vista, de esta Ciudad, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el documento citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: La Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ellas conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo a los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad percibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, 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.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 400 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 apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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




LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


LIC. ARTURO TREVIÑO MARTÍNEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS / EAM / eats