



No. de Oficio: SEDUE 14364/2020
Expediente Administrativo L-000268-19

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE GRUPO ELIGAL SA DE CV
CON DOMICILIO EN RIO VISTULA, No. 335, COLONIA VALLE,
SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON.**
Presente. -

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

- En Monterrey, Nuevo León, a los 14-catorce días del mes de julio del año 2020-dos mil veinte.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000268-19**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 12-doce de agosto del año 2019-dos mil diecinueve, por el **C. FERNANDO ELIZONDO MARCOS** representante legal de **GRUPO ELIGAL SA DE CV** propietario del inmueble ubicado en la calle **CESAR LAZO HINOJOSA, No.3128, COLONIA BUROCRATAS MUNICIPALES LA CAMPANA**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **34-029-028**, quien acredita la propiedad mediante documentos anexados al presente expediente, solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS DE USO SUELO, DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION DE CONSTRUCCION Y USO DE EDIFICACION PARA ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, respecto del inmueble con una superficie de 250.00 metros cuadrados; con una construcción existente de 280.00 metros cuadrados, de los cuales, 62.50 metros cuadrados son por demoler y 217.50 metros cuadrados son por regularizar.

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 7, 11, 136 fracción I, 148 fracción I, 202 fracciones V y X, 235 fracción II, 237 fracciones I a XIV, 310, 311, 313, 314, 315, 316, 318, 323, 325, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 362, 392 y 402 y lo dispuesto por los Transitorios Quinto y Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 328 y 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso b), 11, 12 fracciones III y IV, 13, 14 fracción III punto 3.9, 15 fracción I, 16, 19, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 53, 64, 125, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 160 BIS, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5 fracciones I a XVI, 8, 9, 13, 14, 15, 17, 18 fracciones IV y IX, 30, 42, 91, 94, 106, 125 Y 152 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, vigente al resolverse la presente.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO LAZARO CARDENAS**, en una zona clasificada como **(HMM) HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, donde el uso solicitado para **3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS** se considera como **PERMITIDO**.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 12-doce de septiembre del 2019-dos mil diecinueve, al momento de la visita el uso de Bodega con Oficina, no tiene estacionamiento se encuentra el área pero ocupada tiene escaleras de caracol que lleva a la oficina del 2do nivel, si existe baño, bodega, doble altura con techumbre,



existe al final de la bodega un espacio de escenario 1.40m, con rampa, un baño, completo, la pared es el corte del cerro, no cuenta con cajones de estacionamiento.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 217.50 metros cuadrados, distribuidos conforme al plano presentado por el solicitante.

V.- Conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el predio en cuestión cumple con los lineamientos urbanísticos de la siguiente manera:

SUPERFICIE A DICTAMINAR:		250.00 METROS CUADRADOS			
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINION
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75	187.50	0.75	187.50	Si cumple
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	2.50	625.00	0.87	217.50	Si cumple
AREA LIBRE	0.25	62.50	0.25	62.50	Si cumple
ÁREA JARDINADA	0.12	30.00	0.12	30.07	Si cumple
No. de Niveles Máximo	05 niveles		02 nivel		Si cumple
Altura máxima de cada Nivel	4.00 metros		* 5.80 metros		Si cumple

*De acuerdo al artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 1103/19, de fecha 31-treinta y uno de octubre del 2019-dos mil diecinueve, indica que es factible la altura prevista de 5.80 metros del nivel de piso al nivel inferior de la losa.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al Plan antes citado, que señala para los predios ubicados en el Distrito Urbano Lazaro Cardenas, de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 3 cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Almacén de Productos Inocuos	200.00	M2	98.64	1 cajón		
Oficinas	30.00	M2	21.33	1 cajón		
REQUIERE UN TOTAL	2 - 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.- Obran anexados en autos los siguientes documentos y dictámenes externos:

- El interesado acompaña Dictámenes con el oficio número No. SAY-PCM/D/2162/19, Tarjeta Folio No. 697/19, Expediente No. PC/200/19/21, de fecha 29-veintinueve de Julio del 2019-dos mil diecinueve, para Almacén de Productos Inocuos emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, respecto al predio ubicado en la calle Cesar Lazo Hinojosa No. 3128, Colonia Burócratas Municipales La Campana, en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral (70)34-029-028; 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.



- **Estudio de Calculo Estructural**, de fecha 05-cinco de Julio del 2019-dos mil diecinueve, realizada por el Arq. Ramiro Montalvo Reyes, con número de cédula Profesional 4207525, manifestando ser el responsable del estudio Estructural, para las licencias solicitadas, en relación al predio ubicado en la calle Cesar Lazo Hinojosa No. 3128, Colonia Burócratas Municipales La Campana, en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral (70)34-029-028.
- Escrito de fecha 26-veintiseis de Junio del 2019-dos mil diecinueve, informando que se responsabiliza el Arq. Ramiro Montalvo Reyes, con número de cédula Profesional 4207525, como Director Responsable de Obra, anexando el **Proceso de la Demolición**, para el predio ubicado en la Cesar Lazo Hinojosa No. 3128, Colonia Burócratas Municipales La Campana, en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral (70)34-029-028.

VIII.- De igual forma se encuentran anexados los documentos y dictámenes internos que enseguida se describen:

Por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría:

1. Alineamiento Vial en fecha 25-veinticinco de Junio del 2019-dos mil diecinueve, respecto al predio ubicado en la calle Cesar Lazo Hinojosa No. 3128, Colonia Burócratas Municipales La Campana, en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral (70)34-029-028, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para la calle Cesar Lazo Hinojosa, debiendo respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
2. Oficio número **DPTDU/V/405/2019**, de fecha 10-diez de Septiembre del 2019-dos mil diecinueve, 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 la presente resolución.

Por parte de la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría:

1. Oficio **No. 3400/2019**, dentro del expediente **LTA-000403/2019**, de fecha 15-quine de Octubre del 2019-dos mil diecinueve, en donde se emitió Lineamientos Ambientales en **Materia de Ecología**, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será como **Almacén de Productos Inocuos** debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en la presente resolución.

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 SUELO, DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION DE CONSTRUCCION Y USO DE EDIFICACION PARA ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, en el inmueble ubicado en la calle **CESAR LAZO HINOJOSA No. 3128, COLONIA BUROCRATAS MUNICIPALES LA CAMPANA**, en esta Ciudad, identificado con el expediente catastral número **34-029-028** con superficie de 250.00 metros cuadrados; con una construcción existente de 280.00 metros cuadrados, de los cuales, 62.50 metros cuadrados son por demoler y 217.50 metros cuadrados son por regularizar.

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 Parcial considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, la Arq. Ramiro Montalvo Reyes, con número de cédula Profesional 4207525, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito, 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, tapiales, 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.
- d. 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. 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 Inocuos** 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 habilitar y mantener en funcionamiento los **02-dos cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto y 01-un cajón de estacionamiento para personas con discapacidad con las medidas correspondientes.
6. Deberá habilitar y mantener en buenas condiciones como mínimo **30.00 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 Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.**
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. 3400/2019, dentro del expediente LTA-000403/2019, de fecha 15-quine de Octubre del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaria y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de construcción. -

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

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de 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.

5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, 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.
6. 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.
7. En caso de que los residuos de 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.
8. 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, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
9. El almacenamiento de material a granel en la obra de 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.
10. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar un sistema cerrado y controlado de desalojo de escombros que evite la dispersión de polvos y partículas, así como la caída de materiales o residuos.
11. 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.
12. 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.
13. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
14. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
15. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción 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.
20. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.



21. 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

22. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrio-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris, agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 de la NAE).
23. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listado en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente resgasas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pintura con plomo o solventes, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.
24. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
25. Los materiales a almacenar, deberá de acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.
26. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitios correspondientes a la vía pública y bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
27. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
28. 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

29. 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.
30. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 09:00 a 18:00 horas (horario común para locales comerciales y bodegas).
31. En caso de utilizar las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
32. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

33. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
34. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
35. 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.
36. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
37. 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

38. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

39. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
40. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.



41. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
42. 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

43. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
44. 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.
45. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
46. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
47. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

48. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-484-19, el cual no requirió reposición de arbolado.
49. 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 contar con 1-un árbol, de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol,) y debido a que los cajones están cubiertos, se repuso 1 encino de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagó una cuota de salario mínimo (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

50. 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.
51. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

D. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/405/2019, de fecha 10-diez de Septiembre del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la calle Cesar Lazo Hinojosa deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
3. 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 al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey, vigente.

ARTÍCULO 37. El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.



ARTÍCULO 38. Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

I. La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II. El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III. Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV. Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V. La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI. Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

5. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
7. El acceso vehicular al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al desarrollador. La secretaria de seguridad pública y vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.
12. El propietario o propietarios del Desarrollo quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

- E. El interesado acompaña dictamen con el oficio número **No. SAY-PCM/D/2162/19, Tarjeta Folio No. 697/19, Expediente No. PC/200/19/21**, de fecha 29-veintinueve de Julio del 2019-dos mil diecinueve, para **Almacén de Productos Inocuos** emitido por La Dirección de Protección Civil de Monterrey, respecto a los predios ubicados en la calle Cesar Lazo Hinojosa No. 3128, Colonia Burócratas Municipales La Campana, en esta Ciudad, identificado con el número de Expediente Catastral (70)34-029-028; 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.

TERCERO: Se hace saber 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. Lo anterior con fundamento en el artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

En la inteligencia que, el interesado deberá después de la demolición parcial, ajustar físicamente las áreas como refiere en el plano del proyecto presentado, es decir, deberá cumplir con el área libre, área jardinada y habilitar los cajones de estacionamiento que se requiere conforme a la norma aplicable; de no hacerlo así, esta autorización no surtirá efecto y se actuará en consecuencia con la clausura de la construcción y del uso otorgado, como medida de seguridad en los términos del artículo 328 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

QUINTO: La Licencia de Uso de Edificación perderán su vigencia si no se ejerce el derecho por ella conferido; lo anterior de acuerdo con el artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEXTO: 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, 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 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 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo 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 firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----


LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS

C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ del _____.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE _____

FIRMA _____

NO. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____

FIRMA _____





GOBIERNO DE
MONTERREY

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.

DELEGACION SUR - DISTRITO URBANO LAZARO CARDENAS

PROPIETARIO DEL INMUEBLE	
Nombre:	GRUPO ELIGAL S.A. DE C.V.
TITULAR DE LA LICENCIA	
Nombre:	GRUPO ELIGAL S.A. DE C.V.
DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA	
Nombre:	ARQ. RAMIRO MONTALVO REYES.
DELEGACION SUR - DISTRITO URBANO LAZARO CARDENAS	
Nombre:	GRUPO ELIGAL S.A. DE C.V.
TITULAR DE LA LICENCIA	
Nombre:	GRUPO ELIGAL S.A. DE C.V.
DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA	
Nombre:	ARQ. RAMIRO MONTALVO REYES.
DELEGACION SUR - DISTRITO URBANO LAZARO CARDENAS	
Nombre:	GRUPO ELIGAL S.A. DE C.V.
TITULAR DE LA LICENCIA	
Nombre:	GRUPO ELIGAL S.A. DE C.V.
DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA	
Nombre:	ARQ. RAMIRO MONTALVO REYES.

Giro y/o Uso: _____ ALMACÉN DE PRODUCTOS INOCUOS _____ SUPERFICIE DEL PREDIO: 250.00 m2

Datos de Construcción:		DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION
AREA EXISTENTE:	280.00	m2
POR DEMOLER:	62.50	m2
POR REGULARIZACION:	217.50	m2
TOTAL:	217.50	m2

AUTORIZACION

La licencia de construcción, según el Art. 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, tendrá una vigencia de 01-UN AÑO a partir de su fecha de notificación

Monterrey, N.L. a: 14 DE JULIO DEL 2020

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS

LA PRESENTE LICENCIA ES PARTE INTEGRANTE DEL ACUERDO EMITIDO POR ESTA DEPENDENCIA, Y LA CUAL NO TENDRA VALIDEZ SIN LAS FIRMAS Y SELLOS CORRESPONDIENTES.

STANDO LAS _____ HORAS DEL DIA _____ DEL MES DE _____ DE _____	EL C. NOTIFICADOR:
EL C. NOTIFICADOR:	NOMBRE _____
No. GAFETE _____	FIRMA _____

NUMERO DE PERMISO

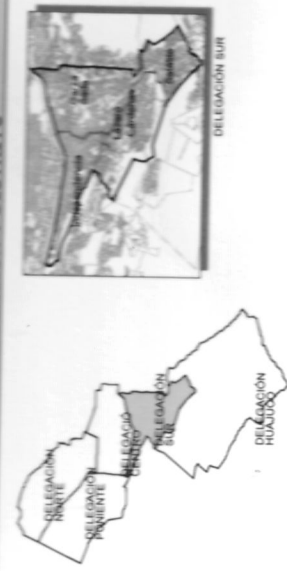
002763 2020

El horario de actividades deberá ser de Lunes a Viernes de 8:00 a 17:00 horas y Sábados de 8:00 a 14:00 horas

UBICACIÓN DEL PREDIO	
Ubicación:	CESAR LAZO HIRIOLOSA
Numero Oficial:	3128
Colonia:	COLONIA BUROCRATAS MUNICIPALES LA CAMPANA
Exp. Catastral:	(70) 34-028-028



DELEGACION Y DISTRITO



ESTA LICENCIA DEBERA MANTENERSE SIEMPRE EN LA OBRA Y/O ESTABLECIMIENTO



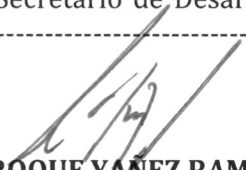
**AL REPRESENTANTE LEGAL DE
"GRUPO ELIGAL S.A. DE C.V."**

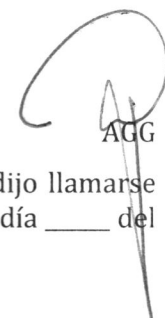
CON DOMICILIO EN: RIO VÍSTULA NO. 335, COLONIA DEL
VALLE, SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.

Presente.

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

-En Monterrey, Nuevo León, a los 14-catorce días del mes de julio del año 2020-dos mil veinte. -----
VISTO. - El expediente administrativo No. **L-000268-19**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 12-doce días del mes de Agosto del año 2019-dos mil diecinueve, por el **C. FERNANDO ELIZONDO MARCOS**, en su carácter de apoderado de la sociedad denominada "**GRUPO ELIGAL S.A. DE C.V.**" propietaria del inmueble ubicado en la calle **CESAR LAZO HINOJOSA S/N, COLONIA BURÓCRATAS MUNICIPALES LA CAMPANA**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 34-029-028**; al efecto esta Autoridad determina para los efectos legales a que haya lugar, asignar el número oficial **3128-TRES MIL CIENTO VEINTIOCHO**, por la calle Cesar Lazo Hinojosa, lo anterior de conformidad con los artículos 149, 150 y 151 del Reglamento para las Construcciones en el municipio de Monterrey. Notifíquese previo el pago de los derechos municipales correspondientes, que señala la ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, de acuerdo a lo establecido en sus artículos 52 bis Fracción VIII y 55 que corresponden respectivamente a 3.5 y 1.24 cuotas de salario mínimo vigente en la Entidad, ahora UMA'S (Unidad de medida y actualización). Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----


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


AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____, siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ del _____.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

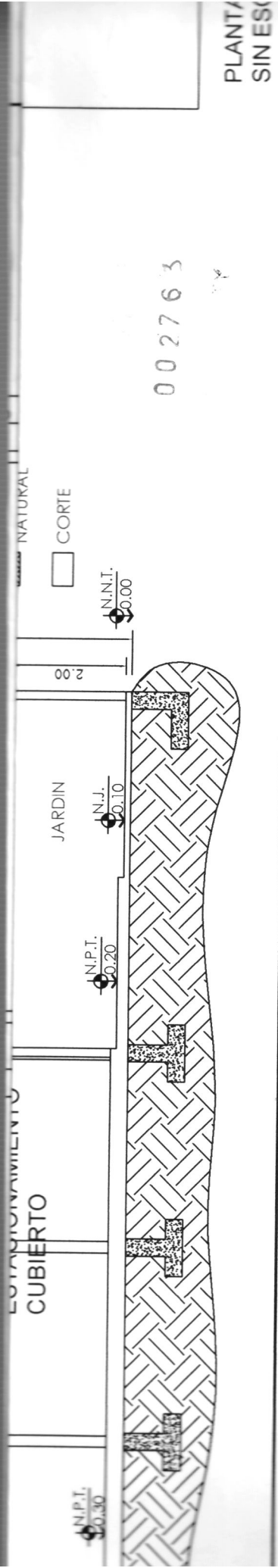
NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

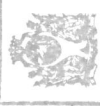
FIRMA _____

NO. DE GAFETE _____



SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

SELO Y FIRMA DE AUTORIZACION DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2019 - 2021

No. de Oficio _____

No. de Expediente _____

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología **AUTORIZA** la Licencia de Uso de Edificación y Construcción en la forma y términos que se describen en el acuerdo con el número de Oficio _____

Monterrey, Nuevo León, a _____

LIC. ROQUE YANEZ RAMOS

SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



LIC. ARTURO TREVIÑO MARTÍNEZ

DIRECTOR DE CONTROL URBANO

ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS

☒ PERMITIDO ☐ CONDICIONADO

NORMA	PROYECTO	
	COEF.	M2
0.75	187.50	0.75
2.50	625.00	0.87
0.25	62.50	0.25
0.12	30.00	0.12
ALMACEN 1 CAJON @ 200 M2		3 CAJONES
OFICINA 1 CAJON @ 30 M2		

POR HECTAREA _____