



OFICIO No. SEDUE-14713/2020
EXP. ADM: L-000221-19

INSTRUCTIVO

C. REPRESENTANTE LEGAL DE BEBIDAS MUNDIALES S. DE R.L. DE C.V.
DOMICILIO: Avenida Alfonso Reyes No. 3001, MONTERREY, N.L.
PRESENTE:

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

--En Monterrey, Nuevo León, a los 09-nueve días del mes de septiembre del año 2020-dos mil veinte.-----
---**VISTO.**- Para resolver el expediente administrativo No. L-000221-19, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. Emilio Jesus Marcos Charur en su carácter de representante legal de BEBIDAS MUNDIALES S. DE R.L. DE C.V., quien se ostentó como propietaria del inmueble ubicado en la Avenida Insurgentes No. 1618, Colonia San Jerónimo, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 22-102-022; por el cual solicita la **Autorización de Demolición parcial de un área de 512.00 metros cuadrados; así como la Licencia de Construcción y el Uso De Edificación para Bodega de Productos Inocuos, oficinas Administrativas y Planta Embotelladora**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 67,347.78 metros cuadrados, un área de construcción previamente autorizada de 42,811.11 metros cuadrados; un área por demoler de 512.00 metros cuadrados y un área por construir de 444.00 metros cuadrados, para resultar un área total de construcción y de uso de edificación para el giro solicitado de 42,813.11 metros cuadrados; Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1, 7, 11, 136 fracción I, 138 fracción b), 148 fracción II, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 361, 392, 399 fracciones I, II, VI y X, 402 y lo dispuesto por los artículos Segundo y Tercero Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 290, 293 fracciones I a V, 294 fracciones I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso a), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.3, 15 fracción II, 16, 19, fracciones I a IV, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracciones I y IV, 20, 26 fracción I, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Que el inmueble que nos ocupa cuenta con Licencia de Uso de Edificación y de Construcción (Demolición Parcial, Ampliación y Regularización) para Bodega de Productos Inocuos y Oficinas Administrativas en Planta Embotelladora, Autorizada por esta secretaría mediante oficio No. SEDUE 0138/2011 y expediente administrativo No. L-712/2008, según consta en los planos e instructivo de fecha 18-dieciocho de enero del año 2011-dos mil once; en dicha resolución se autorizó una construcción total de 42,881.11 metros cuadrados.



III.- Que aun con la ampliación propuesta, el proyecto presentado CUMPLE con los lineamientos urbanísticos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano vigente en lo referente al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Área Libre y Área Verde; mientras que en lo que respecta a la demanda de cajones de estacionamiento el proyecto presentado Cumple, ya que requiere de 194-ciento noventa y cuatro cajones de estacionamiento y en el proyecto se incluyen 197-ciento noventa y siete cajones en el interior del predio, 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.

IV.- Que el proyecto que nos ocupa involucra un inmueble con superficie de 67,347.78 metros cuadrados, en el cual se autorizaron 242,881.11 metros cuadrados de acuerdo al antecedente contenido en el expediente L-712/2008, solicitando la demolición de un área de 512.00 metros cuadrados y proyectándose una ampliación de construcción de 444.00 metros cuadrados; para quedar con un área total de construcción de 42,813.11 metros cuadrados, así como su respectivo uso de edificación para el giro autorizado, cumpliendo con los requerimientos técnico-urbanísticos necesarios para su aprobación, lo anterior conforme al plano presentado por la solicitante y que forma parte integral de expediente citado al epígrafe de esta resolución; teniéndose también que de acuerdo a inspección realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 18-dieciocho de julio de 2019-dos mil diecinueve, se hizo constar que el inmueble tiene uso de refresquera, no se han iniciado los trabajos de demolición ni los de ampliación de construcción.

V.- Que dentro del expediente en el que se actúa, obran anexados en autos los siguientes dictámenes y/o estudios externos:

- Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil No. RGC-55838, emitida por CHUBB SEGUROS MÉXICO S.A. con vigencia del 30-treinta de noviembre del 2019 al 30 de noviembre del 2020-dos mil veinte.
- Carta Responsiva de fecha abril del 2019-dos mil diecinueve, firmada por la Arquitecta Brisa Moreno Ibarra con cedula profesional No. 3281348 en la cual se manifiesta como Director Responsable.
- Memoria de Cálculo Estructural firmado por el firmado por el Ingeniero Primitivo Loredó Alvarado con cedula profesional No. 9415855, el cual se manifiesta como Asesor en Seguridad Estructural, mediante escrito de fecha 19-diecinueve de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 30-treinta de enero del 2019-dos mil diecinueve, realizado por la empresa MAXEH Internacional México S.A. de C.V. y firmado por el Ingeniero Enrique Hernández García con cedula profesional No. 854160, en relación al predio que nos ocupa.

VI.- Que dentro del expediente formado en el presente asunto se encuentran los siguientes dictámenes:

1. La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, mediante **Oficio 0076/2020 dentro del expediente LTA-000342/2019**, de fecha 14-catorce de enero del 2020-dos mil veinte, 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.
2. Opinión Técnico **Vial** Mediante oficio número DPTDU/V/397/2019 de fecha 03-tres de septiembre del 2019-dos mil diecinueve, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.
3. Opinión Técnica Estructural Mediante oficio número DPT/E/348/OCTUBRE/2019 de fecha 21-veintiuno de noviembre del 2019- dos mil diecinueve el cual fue realizado conforme la información presentada por el solicitante, siendo



atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario y director responsable de obra.

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

ACUERDO:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución se **AUTORIZA la Demolición parcial de un área de 512.00 metros cuadrados; así como la Licencia de ampliación de Construcción y el Uso De Edificación para Bodega de Productos Inocuos, oficinas Administrativas y Planta Embotelladora**, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Insurgentes No. 1618, Colonia San Jerónimo, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 22-102-022el cual cuenta con una superficie total de terreno de 67,347.78 metros cuadrados, un área de construcción previamente autorizada de 42,811.11 metros cuadrados; un área por demoler de 512.00 metros cuadrados y un área por construir de 444.00 metros cuadrados, para resultar un área total de construcción y de uso de edificación para los giros solicitados de 42,813.11 metros cuadrados; lo cual se autoriza en los términos de esta Licencia.

SEGUNDO. - Continúan vigentes en todo lo que no se oponga a lo aquí autorizado las obligaciones y lineamientos señalados en la autorización contenida en el expediente administrativo L-712/2008; El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Planos (1 de 2 y 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.
- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: "*Fracción II. De 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000 metros cuadrados de construcción - 2 años*" Por lo anterior, al tratarse de una ampliación de construcción total de 444.00 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 1-UN AÑO para realizar las obras de construcción que se le autorizan, haciéndole saber al solicitante los términos del artículo 27 del reglamento de construcción citado, que a la letra dice "*La prórroga se tramitara ante la autoridad municipal correspondiente, hasta por un término igual al otorgado. El interesado, previo al vencimiento de la licencia, podrá solicitar la prórroga en una sola ocasión, debiendo pagar todos los derechos municipales que correspondan.*" Debiendo cumplir con los requisitos señalados por el artículo 28 del referido reglamento.
- D) 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 rotura 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 y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 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. 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.
16. 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.
17. 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 en el Municipio de Monterrey.
18. Deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo 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.
19. 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.



20. 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 apegue a lo presentado para su autorización.
- E) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. tramitando ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).
- F) 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 los usos de edificación para BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y PLANTA ENBOTELLADORA previamente autorizados.
 4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
 5. Deberá mantener habilitado y en funcionamiento 194-ciento noventa y cuatro cajones de estacionamiento como mínimo que requiere el proyecto.
 6. No podrá utilizar el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
 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.
 12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- G) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio 0076/2020 dentro del expediente LTA-000342/2019, de fecha 14-catorce de enero del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Deberá respetar lo señalado en el oficio número 1848/SPMARN-IA/19 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, el día 15 de julio de 2019 y notificado a la SEDUE donde se le comunica al promovente entre otras cosas sobre la autorización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental consistente en la construcción de una aduana y un techumbre de lámina como áreas auxiliares de la Planta Insurgentes ya existente;

Durante la etapa de la ampliación y demolición parcial. -

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 la ampliación y demolición.
3. El horario de las actividades de la ampliación y demolición será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de la ampliación y demolición 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 ampliación y demolición, 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 la ampliación y demolición 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 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 la ampliación y demolición 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. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de la ampliación y demolición 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.
12. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. Antes de iniciar y durante las actividades de ampliación y demolición 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.
17. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la ampliación y demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
18. 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

19. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 del NAE).
20. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutive del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Bebidas Mundiales, Planta Insurgentes, Plan Regulador Etapa 1"** emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 1848/SPMARN-IA/19).
21. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Bebidas Mundiales, Planta Insurgentes, Plan Regulador Etapa 1"**.
22. Deberá contar con el permiso de operación de la planta tratadora de aguas residuales de parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y una vez obtenido su resolutive, deberá presentar copia ante esta dependencia.
23. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
24. 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

25. No deberán existir espacios abiertos esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
26. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 07:00 a 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
27. 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.
28. 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

29. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
30. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
31. 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.
32. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
33. 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

34. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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



38. 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

39. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
40. 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.
41. 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.
42. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
43. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

44. En caso de que el arbolado interfiera en la ampliación y/o en la demolición parcial deberá solicitar el permiso correspondiente para su retiro, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
45. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 34-trteinta y cuatro árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 128-ciento veintiocho árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 162-ciento sesenta y dos árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

46. 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.
47. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.
- H) En cuanto a Estructural deberá respetar lo señalado en el oficio DPT/E/348/OCTUBRE/2019 de fecha 21 de noviembre del 2019-dos mil diecinueve realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, el cual se refiere a 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 en el 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, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el 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 apegue 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 las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.
- I) En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/397/2019 de fecha 03-tres 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 presenta un plano antecedente aprobado del expediente L-712/2008 de fecha 18 de enero del 2011. El proyecto presentado a revisión presenta modificaciones en la distribución del estacionamiento, y vialidades interiores respecto al antecedente aprobado. Por lo anterior, se procede a una nueva revisión en materia vial, condicionando al proyecto a cumplir con las siguientes obligaciones.
 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, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a) Para la avenida Insurgentes deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la avenida Fleteros deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 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. 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. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
 5. 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.
 6. El proyecto propone cajones de estacionamiento de 2.70 x 5.00 metros para personas discapacitadas. Los cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003, y deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente. Por lo que queda condicionado a la corrección de los mismos.
 7. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.
 8. 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.
 9. 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.
 10. Los accesos vehiculares (entrada y salida) 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.



11. Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por cada carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
12. Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
13. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en los pasillos de circulación.
14. El proyecto propone un área de estacionamiento para vehículos de carga, los cuales de acuerdo al antecedente aprobado y a la propuesta presentada, deberán tener una longitud no mayor a 11.50 metros. Para el caso de los vehículos de mayores dimensiones, queda condicionado a que las maniobras vehiculares deberán realizarse completamente al interior del predio sin obstruir las entradas ni las salidas vehiculares. De acuerdo con el Artículo 54 del Reglamento de Zonificación, para la obtención de licencias de construcción o ampliaciones de giros donde se utilizarán vehículos de carga de dimensión mayor a los 7.00 metros o 5 toneladas de capacidad, se deberá de disponer de un área de carga y descarga de mercancías, y un espacio para maniobras vehiculares. Queda prohibido realizar estas maniobras sobre la vía pública.
15. 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.
16. El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
17. 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 de la zona.
18. 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.
19. Deberá respetar lo indicado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, Patronato de Bomberos de N. L., A.C. mediante Dictamen Técnico de fecha 27 de junio del 2018-dos mil dieciocho, con reporte No. IR19-296, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para la regularización y ampliación de Iglesia en el predio ubicado en la calle Avenida Insurgentes No. 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey N. L., e identificado con el expediente catastral 22-102-022, en el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a inspección -verificación por parte de dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara 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 presente resolución no lo exime del cumplimiento de cualquier otra disposición del orden federal, estatal o municipal necesaria para la Operación del giro particular que en este caso se solicita.

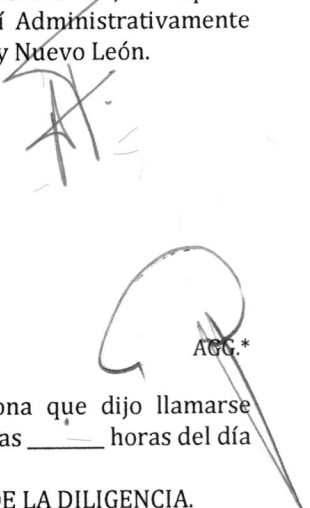
SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando 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: Con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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


A.C.C.*

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 _____

