



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

DELEGACION PONIENTE DISTRITO URBANO CUMBRES

No. De Oficio: **SFDUE 7126/2017**
No. De Expediente: **L-000114-17**

PROPIETARIO DEL INMUEBLE

Nombre: **JOSE LUIS SEGURA GARZA Y MARIA TERESA RODRIGUEZ EUDAVE**
Dirección: **AVENIDA MIRAMAR LINDERO NO. 5815, COLONIA VALLE VERDE SEGUNDO SECTOR SUR, MONTERREY, N.L.** Teléfono: **81-75-21-01**

TITULAR DE LA LICENCIA

Nombre: **JOSE LUIS SEGURA GARZA Y MARIA TERESA RODRIGUEZ EUDAVE**
Dirección: **AVENIDA MIRAMAR LINDERO NO. 5815, COLONIA VALLE VERDE SEGUNDO SECTOR SUR, MONTERREY, N.L.** Teléfono: **81-75-21-01**

DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA

Nombre: **DR. JESUS ORTIZ POYRE** Teléfono: **81-75-21-31**
Dirección: **BLVD. NO. 101, PASEO DE LAS PALMAS, CDM. PUEBLO** C.P. **644127**

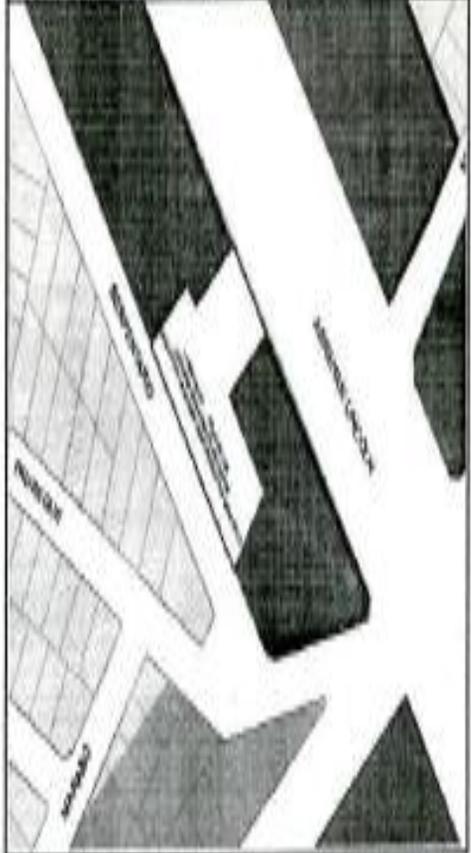
DESCRIPCION DE LA AUTORIZACION

Grp y/o Uso: **INDUSTRIA DE PROCESOS HOLOSETOS Y ALMACEN PARA PRODUCTOS HOLOSETOS** SUPERFICIE TOTAL: **1,156.85 m2**

Datos de Construcción: REGULARIZACION Y DEMOLICION PARCIAL	
AREA EXISTENTE:	1,156.85 m2
AREA POR DEMOLER:	291.04 m2
AREA POR REGULARIZAR:	865.81 m2
TOTAL:	865.81 m2

UBICACION DEL PREDIO

Ubicación: **AVENIDA MIRAMAR LINDERO**
Número Oficial: **5,818**
Colonia: **COLONIA VALLE VERDE SEGUNDO SECTOR SUR**
Ext. Catastral: **(70) 40-124-031**



AUTORIZACION

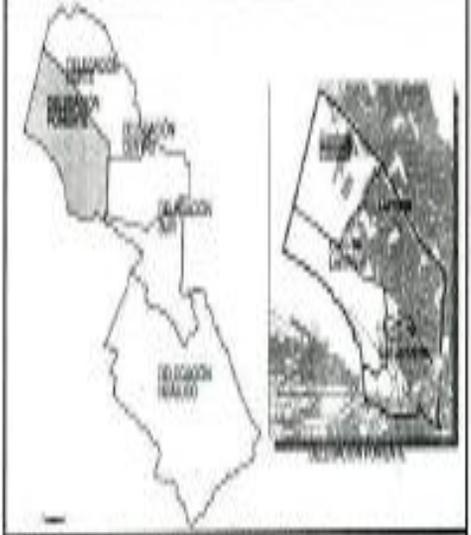
La licencia de construcción, según el Art. 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, tendrá una vigencia de **01-UN AÑO** a partir de su fecha de notificación

Monterrey, N.L. a: **08 DE DICIEMBRE DEL 2017**

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
LIC. HECTOR FRANCISCO RIVERA LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SENO LA **15:35** HORAS DEL DIA **19** DEL MES DE **Enero** DE **2018**
EL C. NOTIFICADOR: **Angela Nunez**
EL C. NOTIFICADO: **Maria Teresa Rodriguez Eudave**
EN CARTE: **1244** TRAMA: **Maria Teresa Rodriguez Eudave**

DELEGACION Y DISTRITO



NUMERO DE PERMISO

003602 2017
El tiempo de actividad máxima para un grupo A varía de 8:00 a 17:00 horas y sábado de 8:00 a 14:00



No. de Oficio: SEDUE 7326/2017
Expediente Administrativo L-000114-17

INSTRUCTIVO

**A LOS C.C. JOSE LUIS SEGURA GARZA
Y MARIA TERESA RODRIGUEZ EUDAVE.
DOMICILIO: AVENIDA ABRAHAM LINCOLN
No. 5B16, COLONIA VALLE VERDE SEGUNDO
SECTOR SUR, 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 08-ocho días del mes de Diciembre del año 2017-dos mil diecisiete. -----

VISTO.- El expediente administrativo No. L-000114-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 28-veintiocho días del mes de Marzo del año 2017-dos mil diecisiete, por los C.C. JOSE LUIS SEGURA GARZA Y MARIA TERESA RODRIGUEZ EUDAVE, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la AVENIDA ABRAHAM LINCOLN No. 5818, COLONIA VALLE VERDE SEGUNDO SECTOR SUR, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral (70) 40-124-031, quien pretende obtener las LICENCIAS DE USO DE SUELO (CAMBIO), DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA PEQUEÑA INDUSTRIA DE PROCESOS MOLESTOS Y ALMACEN DE PRODUCTOS MOLESTOS, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 1,156.85 metros cuadrados, con una construcción de 1,156.85 metros cuadrados, de la cual 291.04 metros cuadrados son por demolar y 865.81 metros cuadrados por regularizar, anexo el solicitante los siguientes documentos:

Escritura Publica Numero 7,782-siete mil setecientos ochenta y dos, de fecha 19-diecinueve de Septiembre de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Edelmiro Sánchez Sánchez, Titular de la Notaria Publica Numero 73-setenta y tres, con ejercicio en este Municipio, por medio de la cual el C. José Luis Segura Garza, adquiere los lotes 31 y 32, de la manzana 124, identificados bajo los expedientes catastrales 40-124-031 y 40-124-032.

Escritura Publica Numero 17,764-dieciséte mil setecientos sesenta y cuatro, de fecha 7-siete de Febrero del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Morales Montemayor, Titular de la Notaria Publica Numero 85-ochenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, por medio de la cual los C.C. José Luis Segura Garza y María Teresa Rodríguez Eudave, adquieren el lote 38, identificado con el expediente catastral 40-124-038.

Escritura Publica Numero 18,519-dieciocho mil quinientos diecinueve, de fecha 15-quince de Enero del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Morales Montemayor, Titular de la Notaria Publica Numero 85-ochenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, por medio de la cual el C. José Luis Segura Garza, adquiere el lote 37, identificado con el expediente catastral 40-124-037.

Escritura Publica Numero 18,769-dieciocho mil setecientos sesenta y nueve, de fecha 12-doce de Junio del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Morales Montemayor, Titular de la Notaria Publica Numero 85-ochenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, por medio de la cual el C. José Luis Segura Garza, adquiere el lote 40, identificado con el expediente catastral 40-124-040.

Escritura Publica Numero 19,692-diecinueve mil seiscientos noventa y dos, de fecha 18-dieciocho de Diciembre del 2008-



dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Morales Montemayor, Titular de la Notaria Pública Número 85-ochoenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, por medio de la cual los C.C. José Luis Segura Garza y María Teresa Rodríguez Eudave, adquieren el lote 39, identificado con el expediente catastral 40-124-039.

Escritura Pública Número 2,294-dos mil doscientos noventa y cuatro, de fecha 07-siete de Octubre del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado José Alejandro Morales Garza, Notario Público Número 85-ochoenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, por medio de la cual el C. José Luis Segura Garza, adquiere el lote 35, identificado con el expediente catastral 40-124-035.

Escritura Pública Número 48,402-cuarenta y ocho mil cuatrocientos dos, de fecha 13-trece de Febrero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Titular de la Notaria Pública Número 96-noventa y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, por medio de la cual los C.C. José Luis Segura Garza y María Teresa Rodríguez Eudave, adquieren el lote 36, identificado con el expediente catastral 40-124-036.

ANTECEDENTES

El solicitante presenta copia simple de Licencia de Uso de Suelo para Tortillería, autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 04-cuatro de Noviembre de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, bajo el expediente 5370/94, para los lotes No. 31 y 32 de la manzana 124 y ubicados en la Avenida Abraham Lincoln No. 5818, Colonia Valle Verde 2do Sector, Monterrey, Nuevo León.

El solicitante presenta Copia Simple de Plano (1 de 1), de fecha 26-veintiseis de Octubre del 2015-dos mil quince y 11-once de Abril del 2016-dos mil dieciséis, bajo el expediente 5-000129/2015, dentro de los Números de Oficios 2107/2015/DIFR/SEDUE y 1170/SEDUE/2016, por medio de la cual se autoriza la fusión de los predios identificados con los expedientes catastrales 40-124-031, 032, 035, 036, 037, 038, 039 y 040, quedando 01-una sola porción, bajo el expediente catastral ~~40-124-031~~, inscrito ante la IRCNL (Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León), de fecha 22-veintidos de Agosto del 2016-dos mil dieciséis.

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 Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive, 11, 137 Fracción II, 191 Fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo 228 Fracción La XIV, 281, 282, Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293, Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 Y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 Fracción III y IV, 13, 14 Fracción III punto 3.20 y IV punto 4.3, 16, 19, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 Fracciones I a X, 162, Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, Fracciones I a VI, 13 Fracciones I, II Y IX, 14 Fracciones I, II Y VIII, 15 Fracciones I, II y IV, 16 Fracciones I, II Y III, 17, 18 Fracción IX, 20, 22, 23, 25, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 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.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y

destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** en una Zona Clasificada como **(CAI) CORREDOR DE ALTO IMPACTO**; siempre y cuando cuente con el acceso por la Avenida Abraham Lincoln donde el uso solicitado para **3.20.6 Almacén de Productos Molestos y 4.3.2 Pequeña Industria de Procesos Molestos** se consideran como **CONDICIONADOS**, no deberá tener acceso por la calle Serpentario ya que los usos están **PROHIBIDOS**, resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con la siguiente categoría: **II- CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de esta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trata de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes."

III- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del plan 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional un (familiar habitado). Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operabilidad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previa análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientas viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nueva León.
Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como las demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".

En este caso en particular son aplicables los requerimientos **II, III y IV**, toda vez que el lote en comento se encuentra de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025 en una zona identificada como **(CAI) CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, y se subsana de la siguiente manera:

Requerimiento II: Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No. 1472/2017 dentro del expediente LTA-000129/2017, de fecha 25-veinticinco de Abril del 2017-dos mil diecisiete. **Requerimiento III:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con número de oficio DPTDU/V/269/2017 de fecha 24-veinticuatro de Abril del 2017-dos mil diecisiete, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV:** Cumple con este requerimiento ya que anexa Estudio Técnico realizado por la Dirección de Protección Civil Monterrey, de fecha 10-diez de Agosto del 2017-dos

mil diecisiete, por Oficio No. SAY-PCM/D/2188/2017, Tarjeta Folio No. 979/17, Expediente No. PC/739/15/18, realiza visita de inspección a los inmuebles que nos ocupan con el fin de detectar, adecuar y corregir áreas de riesgo en el proyecto de Construcción y señala los lineamientos de seguridad que deberá cumplir de acuerdo a la guía de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León, para Pequeña Industria de Procesos Molestos y Almacén de Productos Molestos.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 865.81 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	M2 EXISTENTES	M2 POR DEMOLER	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	1,156.85 m2	291.04 m2	865.81 m2	865.81 m2	Acceso, área de ventas, almacén, baño, jardín y 7-siete cajones de estacionamiento
TOTAL	1,156.85 m2	291.04 m2	865.81 m2	865.81 m2	PEQUEÑA INDUSTRIA DE PROCESOS MOLESTOS Y ALMACEN DE PRODUCTOS MOLESTOS CON ESTACIONAMIENTO PARA 7-SIETE CAJONES

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 1,156.85 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (867.64 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.74 (865.81 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 (5,784.25 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.74 (865.81 metros cuadrados); un CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (173.53 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (291.04 metros cuadrados); y Área Libre de 0.25 (289.21 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (291.04 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 12-doce Niveles, y el proyecto presenta 01-un nivel, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 10.50 metros en su nivel más alto, por lo cual de conformidad con lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "...En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 696/17, de fecha 12-doce de junio del 2017-dos mil diecisiete, indica que es factible la altura prevista de 10.50 metros lineales de nivel de piso terminado al nivel superior de losa.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto con la demanda requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 7 cajones	OPINIÓN CUMPLE	
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE			
Pequeña Industria	200.00	M2	196.17	1 cajón	7 cajones	CUMPLE	
Almacén	200.00	M2	669.64	3 cajón			
REQUIERE UN TOTAL	4- 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.

VII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 16-dieciseis de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, se observó al momento de la visita que a los predios se da uso de elaboración de tortillas y almacén

para productos de la misma industria, aun no se habilita el área libre y jardín al fondo del predio, tampoco se habilita los cajones de estacionamiento, la edificación se extiende hasta el frente del predio, sin habilitar cajones de estacionamiento. *El solicitante anexa escrito, de fecha 30-treinta de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, firmada por el C. José Luis Segura Garza, manifestando su compromiso para habilitar los cajones de estacionamiento, así como el área libre de acuerdo al proyecto presentado una vez adquiera las licencias correspondientes.

VIII.- La Dirección de Protección Civil Monterrey mediante Oficio No. SAY-PCM/D/2188/2017, Tarjeta Folio No. 979/17, Expediente No. PC/739/15/18, de fecha 10-diez de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitió dictamen por el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el giro de **Pequeña Industria de Procesos Molestos y Almacén de Productos Molestos** en el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

IX.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 1472/2017, dentro del expediente LTA-000129/2017, de fecha 25-veinticinco de Abril del 2017-dos mil diecisiete, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

X.- De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, oficio número DPTDU/V/269/2017, de fecha 24-veinticuatro de Abril del 2017-dos mil diecisiete, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en la presente Resolución.

XI.- Solicitantes presentan **Peritaje Estructural**, de fecha 09-nueve de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, realizado por el Arq. Jesus Bernal Ponce, con cédula profesional 2346127, el cual presenta el análisis estructural.

XII.- Solicitantes presentan la **secuencia de la demolición**, de fecha 10-diez de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, realizada por el Arq. Jesus Bernal Ponce, con cédula profesional 23461271, para el predio ubicado en la Avenida Abraham Lincoln No. 5818, Colonia Valle Verde 2do Sector en esta Ciudad.

XIII.- El interesado acompaña escrito de fecha 09-nueve de Junio del 2017-dos mil diecisiete, en el cual establece que se comprometen de efectuar en su momento el área verde que se propone en el plano presentado para las Licencias.

XIV.- Respecto a contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra tal y como lo señala el último párrafo del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León., interesado acompaña con Póliza No. 01000010, expedido por la Oficina 2G7, con vigencia hasta el 19-diecnueve de Junio del 2018-dos mil dieciocho, para el predio ubicado en la Avenida Abraham Lincoln No. 5818, Colonia Valle Verde 2do Sector en esta Ciudad.

XV.- En fecha 17-diecisiete de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al predio ubicado en la Avenida Abraham Lincoln No. 5818, Colonia Valle Verde 2do Sector e identificado con el número de Expediente Catastral (70)40-124-031, en la cual señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación para la Avenida Abraham Lincoln, sin embargo, para la calle Serpentario, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS DE USO DE SUELO (CAMBIO), DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA PEQUEÑA INDUSTRIA DE PROCESOS MOLESTOS Y ALMACEN DE PRODUCTOS MOLESTOS, en el inmueble ubicado en la AVENIDA ABRAHAM LINCOLN No. 5818, COLONIA VALLE VERDE SEGUNDO SECTOR SUR, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral (70) 40-124-031, el cual tiene una superficie de 1,156.85 metros cuadrados, con una construcción de 1,156.85 metros cuadrados, de la cual 291.04 metros cuadrados son por demoler y 865.81 metros cuadrados se regularizan.

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

A) Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arq. Jesús Bernal Ponse, con cédula profesional 2346127, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 10-diez de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, además de considerar lo siguiente:

- a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- b. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- c. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- d. Deberá mantener vigente la póliza de seguros de responsabilidad civil de acuerdo a lo indicado en el artículo 91 requisitos número 10, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el 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 Pequeña Industria de Procesos Molestos y Almacenamiento de Productos Molestos en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 4-cuatro cajones de Estacionamiento que requiere el proyecto, sin embargo, soluciona con 07-siete cajones de Estacionamiento.
6. 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.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. 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.



- 9. 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.
- 10. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- 11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey

C) Deberá cumplir con los lineamientos de seguridad, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante Oficio No. SAY-PCM/D/2188/2017, Tarjeta Folio No. 979/17, Expediente No. PC/739/15/18, de fecha 10-diez de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, para el giro de Pequeña Industria de Procesos Molestos y Almacén de Productos Molestos en el establecimiento que nos ocupa y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

D) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/269/2017, de fecha 24-veinticuatro de Abril del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, allegado entre otros documentos por el interesado, 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, al Artículo 64 del Reglamento para la Construcción del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaría.
 - a) Para la Avenida Abraham Lincoln, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Serpentario, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación del 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) De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Municipio de Monterrey, 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) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupado exclusivamente por vehículos.

5) Los accesos vehiculares (entrada y salida) que presenta el proyecto deben 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 al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida de los vehículos al estacionamiento.

6) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al artículo 67 del reglamento de tránsito y vialidad del municipio de Monterrey.

7) Con relación al vehículo de carga y de acuerdo a las características del Proyecto, las características de las vialidades colindantes y el espacio disponible para su estacionamiento, deberá hacer uso de vehículo de carga mayores de 6.50 metros de longitud.

8) El Desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al artículo 105, [inciso 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.

Handwritten signature

007652



- 9) Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
- 10) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de 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.
- 11) 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) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 1472/2017, dentro del expediente LTA-000129/2017, de fecha 25-veinticinco de Abril de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de demolición. -

1. 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.
2. 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.
3. 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 06:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
6. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
7. 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.
8. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
9. 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.
10. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de 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.
11. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas productos de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

Generales

12. 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 resgosas por la SEMARNAT), productos químicos (pínel, cloralex, productos perecederos, pintura con plomo o solventes, etc.).



13. En caso de pretender utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosa en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, en un estudio de riesgo ambiental y presentar copia del resolutivo ante esta Dependencia.
14. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
15. 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

16. 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.
17. 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 06:00 a 22:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
18. 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.
19. 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

20. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
21. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
22. 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.
23. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
24. 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

25. El área de producción de tortilla deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
26. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

27. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
28. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
29. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
30. 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

31. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
32. 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.
33. 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.
34. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
35. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

36. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 06-seis 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 1fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 04-cuatro árboles), por lo cual deberá arborizar en total la cantidad de 04-cuatro arboles encinos a vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición por mano de obra, en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

37. En caso de contar con el permiso de los anuncios tipo "b" rotulados en la fachada del establecimiento y en la barda, deberá presentar copia del refrendo 2017, de lo contrario, deberá regularizarlo ante esta dependencia.
38. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

TERCERO: Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

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

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperebrir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.



SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción 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 firman el C.C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Maria Teresa Rodríguez Echeverría siendo las 13:30 horas del día 19 del mes de Enero del 2018.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE [Firma]
FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 172144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE _____

FIRMA Maria Teresa Rodríguez Echeverría

