



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**", **S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE.**

AVENIDA REVOLUCION No. 3000, COLONIA PRIMAVERA, 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, al día 1-uno del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-266/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 19-diecinueve de Junio del 2015-dos mil quince, por el C. José Carlos Villarreal Delgado, y Cesar Alejandro Pérez Salazar, en su carácter de Apoderados Legal de la persona moral denominada **BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, quienes acreditan su personalidad respectivamente con Escritura Pública Número 36,428-treinta y seis mil cuatrocientos veintiocho, de fecha 28-veintiocho de Agosto del 2003-dos mil tres, y Escritura Pública Número 55,832-cincuenta y cinco mil ochocientos treinta y dos, de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2007-dos mil siete, ambas pasadas ante la fe del Licenciado Primitivo Carranza Acosta, Notario Suplente del Licenciado Javier García Ávila, Titular de la Notaría Pública Número 72-setenta y dos, y Notario del Patrimonio inmueble Federal, con ejercicio en este Municipio; y la existencia legal mediante Escritura Pública Número 34,071-treinta y cuatro mil setenta y uno, de fecha 24-veinticuatro de Abril de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Primitivo Carranza Acosta, Notario Suplente del Licenciado Javier García Ávila, Titular de la Notaría Pública Número 72-setenta y dos, y Notario del Patrimonio inmueble Federal, con ejercicio en este Municipio; persona moral que es propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA REVOLUCION número 102, ESQUINA CON AVENIDA RICARDO COVARRUBIAS, COLONIA LADRILLERA**, jurisdicción de este municipio e identificado con el número de expediente catastral **15-347-030**; acreditándolo con Escritura Pública número 30,556-treinta mil quinientos cincuenta y seis, de fecha 24-veinticuatro de Octubre de 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Javier García Urrutia, Notario Público Número 72-setenta y dos, con ejercicio en este Municipio; por la cual pretende obtener la autorización de la **MODIFICACION AL PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO** (dentro del expediente administrativo L-167/2014), consistente en una nueva disposición de accesos que distribuirá de mejor manera los vehículos que arriben y salgan del estacionamiento, presentando entradas y salidas vehiculares hacia la Av. Ricardo Covarrubias, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de terreno de 3,735.23 metros cuadrados, y con una construcción total autorizada de 28,197.14 metros cuadrados.

ANTECEDENTES

Mediante oficio número 068/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 10-diez de Febrero del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo S-172/2013, esta Secretaría, aprobó la Fusión en 01-una porción

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

de los predios siguientes: Predio marcado con el número 30 con superficie de 2595.20 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 15-347-030; Predio marcado con el número 31, con superficie de 564.37 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral 15-347-031; y predio marcado con el número 32 con superficie de 575.66 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 15-347-032, los cuales se fusionan para quedar como sigue: Lote con superficie de 3735.23 metros cuadrados ubicado colindante a la calle Ricardo Covarrubias y Avenida Revolución, la cual fue inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2339, volumen III, Libro 47, sección Auxiliar Monterrey, de fecha 28-veintiocho de Abril del 2014-dos mil catorce.

Mediante oficio número SEDUE 2245/2014, de fecha 12-doce de Septiembre del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo L-167/2014, esta Secretaría autorizó las Licencias Municipales de Uso de Suelo, de Construcción (obra nueva) y uso de Edificación para Oficinas Administrativas y Estacionamiento Privado, en el predio ubicado en la Avenida Revolución s/n, Colonia Ladrillera, e identificado con el número de expediente catastral 15-347-030, el cual tiene una superficie total de 3,735.25 metros cuadrados, con una construcción total de 28,197.14 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 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 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, 36, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 58, 67, 68, 139 y 156 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), y fracción V inciso C) del Orden Legal del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- Que de acuerdo a la autorización emitida por esta Secretaría mediante oficio número SEDUE 2245/2014, de fecha 12-doce de Septiembre del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo L-167/2014, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización para el uso de suelo y uso de edificación y construcción para Oficinas Administrativas y Estacionamiento Privado, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, en una zona que es clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "**QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro**



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", resultando viable la presente solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en la citada autorización, de acuerdo a la superficie del inmueble de 3,735.23 metros cuadrados, siendo los siguientes: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (2801.42 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.65 (2,438.10 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10.00 veces (37,352.30 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 6.09 (22,753.64 metros cuadrados, a los cuales le fueron excluidos 5,443.50 metros cuadrados de estacionamiento subterráneo, atendiendo lo indicado en el artículo 36, apartado de Notas de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el que indica lo siguiente: "Para calcular el CUS no se contabilizarán los estacionamientos subterráneos..."); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (560.28 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (566.17 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (933.81 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.35 (1297.13 metros cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: Mas de 12-doce Niveles, y el proyecto presenta 15-quinze niveles, con una altura de 3.10 metros cada uno.

En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto sigue cumpliendo con la demanda establecida en la autorización emitida por esta Secretaría dentro del expediente administrativo L-167/2014, en la cual se le señaló que para el uso de Estacionamiento Privado no aplica el requerimiento de cajones, y para el uso de Oficinas Administrativas, se le requirieron un total de 25-veinticinco cajones de estacionamiento, los cuales se soluciona con 699-seiscientos noventa y nueve cajones de estacionamiento dentro del inmueble, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 28,197.14 metros cuadrados, distribuidos conforme a lo siguiente:

	AUTORIZADA	TOTAL	DESGLOSE DE ÁREAS
SOTANOS TIPO 1, 2 Y 3	5,443.50 m2	5,443.50 m2	Área de escaleras, elevadores, lobby y estacionamiento techado con capacidad para 165 autos.
PLANTA BAJA	2,438.10 m2	2,438.10 m2	Área de escaleras, elevadores, lobby, estacionamiento techado con capacidad para 45 autos, área de servicio de cocina, área de contenedores de basura, área de mantenimiento y almacén, site, cuarto de bombas y cuarto eléctrico.
1 NIVEL	2,438.10 m2	2,438.10 m2	Área de escaleras, elevadores, lobby, estacionamiento techado con capacidad para 57 autos, 2 bodegas, área de cocina (área de refrigeración, congelación, almacén, oficina, recepción de mercancía, preparación de carnes y pescados, boilers y filtros, tablero, preparación de aguas, lavado de utensilios, baños, químicos y montacargas), área de consultorio (sala de espera, farmacia, recepción, sala de curación, área de consulta y baño).
2 NIVEL	2,438.10 m2	2,438.10 m2	Área de escaleras, elevadores, lobby, estacionamiento techado con capacidad para 40 autos, baños, área de comedor y área de cocina.
NIVEL TIPO 3 AL 9	12,752.18 m2	12,752.18 m2	Área de escaleras, elevadores, lobby y estacionamiento techado con capacidad para 392 autos.
NIVEL 10 Y 11	2,687.16 m2	2,687.16 m2	Área de escaleras, elevadores, lobby, terrazas techadas, área de oficinas, baños, site y cuarto eléctrico.
Total	28,197.14 m2	28,197.14 m2	

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

IV.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada en fecha 23-veintitres de Julio del 2015-dos mil quince, por personal adscrito a esta Secretaría, al inmueble que nos ocupa, se detectó que la construcción física encontrada en este, coincide con los planos entregados para inspección en el momento de la visita, así como en la etapa en la que se encuentra en proceso; los cajones se encuentran habilitados tal y como lo indica el plano de proyecto.

V.- En fecha 10-diez de diciembre del 2013-dos mil trece, se emitió Resolución de alineamiento vial, por parte de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Avenida Revolución, respetar 60.00 metros de ancho de calle, 30.00 metros a partir del eje de la Avenida hacia ambos lados. b) Para la Avenida Ricardo Covarrubias respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. c) Respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina. En los estudios de vialidad SI se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

VI.- Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, con número de oficio DT/V/487/2015, de fecha 23-veintitres de Julio del 2015-dos mil quince, el cual fue realizado conforme a la información, plano y Estudio de Impacto Vial de fecha Abril 2014-dos mil catorce, realizado por la empresa BASA Ingeniería y Proyectos Ambientales, S.A. de C.V., a través del Ingeniero Roberto Bañuelos Ruedas, presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con ciertas obligaciones, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA la MODIFICACION AL PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO** (dentro del expediente administrativo L-167/2014), consistente en una nueva disposición de accesos que distribuirá de mejor manera los vehículos que arriben y salgan del estacionamiento, presentando entradas y salidas vehiculares hacia la Av. Ricardo Covarrubias, para el predio ubicado en la **AVENIDA REVOLUCION número 102, ESQUINA CON AVENIDA RICARDO COVARRUBIAS, COLONIA LADRILLERA**, jurisdicción de este municipio e identificado con el número de expediente catastral **15-347-030**, el cual cuenta con una superficie de terreno de 3,735.23 metros cuadrados, y con una construcción total autorizada de 28,197.14 metros cuadrados.

SEGUNDO.- Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el oficio número SEDUE 2245/2014, de fecha 12-doce de Septiembre del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo L-167/2014, el cual quedó debidamente descrito en el apartado de antecedentes de esta



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

resolución, y mismos que fueron emitidos por esta Secretaría, en todo aquello que no se contraponga a la presente resolución.

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

- A. 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.).
- B. 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.
- C. Deberá de respetar el uso de edificación de **OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO**, en el predio en cuestión.
- D. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
- E. 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.
- F. El proyecto deberá mantener habilitados y en buen funcionamiento los 699-seiscientos noventa y nueve cajones de estacionamiento que presenta el proyecto.
- G. Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el area de jardín que presenta en el proyecto que aquí se autoriza.
- H. 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.
- I. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- J. 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.
- K. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Públicos del Municipio de Monterrey.

- L. **En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio número DT/V/487/2015, de fecha 23-veintitres de Julio del 2015-dos mil quince, el cual fue realizado conforme a la información, plano y Estudio de Impacto Vial, realizado por la empresa BASA Ingeniería y Proyectos Ambientales, S.A. de C.V., a través del Ingeniero Roberto Bañuelos Ruedas, presentados por los solicitantes, siendo lo siguiente:**

El Proyecto presenta un visto bueno vial presentado para la Licencia L-167/14, el cual contemplaba entradas y salidas vehiculares exclusivamente por la Av. Revolución. La presente modificación al proyecto presenta también entradas y salidas vehiculares hacia la Av. Ricardo Covarrubias. Dado que el presente proyecto no contempla volúmenes vehiculares adicionales al autorizado, y que la nueva disposición de accesos distribuirá de mejor manera los vehículos que arriben y salgan del estacionamiento en la intersección analizada en el Estudio de Impacto Vial (Av. Revolución y Av. R. Covarrubias), el proyecto queda condicionado a respetar las condiciones impuestas en el Dictamen Técnico Vial DT/V/275/2014 para la Licencia L-167/14, mismas que a continuación se enumeran.

- 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 las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento vial emitido por ésta Secretaría.
 - a) Para la Avenida Revolución deberá respetar un ancho total de 60.00 metros, 30.00 metros del eje central de la Avenida hacia ambos lados.
 - b) Para la Av. Ricardo Covarrubias deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo de 3.00 x 3.00 metros como mínimo.

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

- 2) El Predio cuenta con afectación vial por la Av. Revolución, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Av. Revolución, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

- 3) De conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos, debiendo medir cuando menos 4.50 metros por 2.50 metros, estos últimos deberán estar claramente señalizados para evitar que vehículos de otras características hagan uso de ellos. Así mismo, se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.



Handwritten signature and initials.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- 4) El proyecto deberá resolver su demanda 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.
- 5) El Proyecto resuelve su disposición de cajones de estacionamiento mediante una disposición helicoidal en rampa. Al respecto y de acuerdo al artículo 58 del reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, se deberá respetar una pendiente máxima del 6% en toda su longitud.
ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.
- 6) Con el fin de permitir la circulación de manera simultánea de dos vehículos en sentido o dirección opuesta uno del otro a lo largo de las rampas, el Proyecto deberá cumplir con los artículos 67 y 68 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey
Artículo 67.- Los pasillos de circulación en curva deberán tener un radio de giro mínimo de 7.50 siete metros y cincuenta centímetros al eje del carril interior y una anchura mínima libre de 3.50 tres metros y cincuenta centímetros.
Artículo 68.- Para rampas helicoidales o curvas el radio de giro mínimo al eje del carril interior deberá ser mínimo de 7.50 metros, la anchura mínima del carril interior deberá ser de 3.50 metros y la anchura mínima del carril exterior deberá ser de 3.20 metros, con una sobre elevación máxima del 10%.
- 7) Dado que el estacionamiento cuenta en su interior con pasillos de circulación y rampas vehiculares de doble sentido de circulación en cada uno de sus niveles, se deberá de contemplar la instalación de espejos convexos alternados de modo que todos los usuarios tengan la visibilidad necesaria en cualquier punto para poder realizar sus maniobras de entrada y salida a los cajones de manera segura. Aunado a esto, se deberá contar con personal de planta que brinde apoyo a los usuarios para las maniobras al interior del estacionamiento. Además, se deberá contar con una adecuada iluminación en todos sus niveles de estacionamiento.
- 8) Tal y como se indica dentro del Estudio de Impacto Vial y con base al análisis de colas realizado dentro del mismo, el Desarrollo deberá implementar un sistema totalmente automatizado por medio de códigos de barras, donde el vehículo realice su alto total para que el sistema detecte su presencia e inmediatamente se le permita su acceso. De igual manera y de acuerdo al mismo Estudio, el sistema de accesos deberá tener la capacidad de ser reversible, es decir que permita utilizar dentro de las horas críticas los dos carriles en un mismo sentido, permitiendo un ingreso y una salida más ágil.
- 9) Tomando en cuenta el análisis de colas realizado en el Estudio de Impacto Vial, y el alineamiento vial previsto para la Avenida Revolución, el Proyecto queda condicionado a realizar los cambios necesarios, ya sea la reubicación del control de accesos, implementación de un sistema más ágil de accesos o el retiro de las barreras una vez que sea realizada la ampliación de la Av. Revolución de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano vigente. La fila vehicular que se llegue a formar, no deberá obstaculizar la vía pública en ningún momento.
- 10) Se deberán realizar los trámites respectivos ante la autoridad competente para la reubicación de la parada de autobuses urbanos que se encuentra ubicada actualmente en la zona donde se propone el acceso vehicular.
- 11) Tal y como se indica en el Plano de Proyecto y en las recomendaciones del Estudio de Impacto Vial, deberá de habilitar dos carriles adicionales al ya existente en la colindancia del predio con la Av. Revolución con el fin de mejorar la operación del acceso y la misma intersección. En la esquina del

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

predio (Av. Revolución-Av. Ricardo Covarrubias), se deberá considerar un ochavo mínimo con radio de giro de 5.00 metros a fin de facilitar la vuelta derecha de Av. Revolución hacia Av. Ricardo Covarrubias. Se reitera que, una vez que se realice la ampliación de la Av. Revolución, deberá dejarse libre toda la zona de afectación vial para ser convertida en vía pública, y la zona del ochavo deberá modificarse a fin de cumplir los alineamientos viales previstos.

- 12) Con respecto al Vehículo de Servicio y de conformidad con el análisis realizado dentro del Estudio de Impacto Vial, no deberán utilizar vehículos mayores al DE-450, de acuerdo a la clasificación de la SCT.
- 13) 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.
- 14) Deberá realizar los trámites respectivos para el tránsito de vehículos de carga ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad antes de iniciar construcción alguna.
- 15) Queda obligado a presentar la propuesta de adecuaciones viales, señalamiento vial y adecuaciones a la semaforización a la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad a fin de ser evaluadas. Es importante aclarar que los costos de los señalamientos, semaforización y adecuaciones necesarias deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso el señalamiento vial necesario, las adecuaciones viales, para el correcto funcionamiento vial de la zona.
- 16) Es muy importante que el propietario o propietarios del Desarrollo, queden obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

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

QUINTO: 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.

SEXTO: La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de 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 el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SÉPTIMO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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.

OCTAVO: 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 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

NOVENO: 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 la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.



LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

ALB / MBV / kmfl

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Felipe de Jesús Romero siendo las 11:45 horas del día 12 del mes de Octubre del 2015

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Erika Moncayo Santacruz
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE 1072144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Felipe de Jesús Romero
FIRMA [Signature]

