



OFICIO No. SEDUE 5894/2015
EXP. ADM. L-369/2015
Página 1 de 9

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

INSTRUCTIVO

C. SALOMÓN CHAPA ELIZONDO
PASEO DEL PARQUE No. 443
COLONIA CUMBRES SEGUNDO SECTOR
MONTERREY, NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-

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 30-treinta días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-369/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 10-diez de Agosto del 2015-dos mil quince, por el C. **SALOMÓN CHAPA ELIZONDO**, como propietario del inmueble ubicado en la calle **DE LA CIMA** número **131** y **131-A** y calle **DEL PARQUE** número **443**, **COLONIA LAS CUMBRES SEGUNDO SECTOR SECCION B**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **23-112-001**; quien acredita la propiedad mediante Escritura Número 20,255-viente mil doscientos cincuenta y cinco, de fecha 03-tres de Julio de 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Juan José Flores Rodríguez, Notario Público y Titular de la Notaría Pública Número 28-veintiocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado y con residencia en esta Ciudad; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** (consistente en la modificación al proyecto previamente autorizado dentro del expediente administrativo L-050/2014, ya que disminuyo la construcción autorizada de 411.90 metros cuadrados a 408.15 metros cuadrados) y de la **LICENCIA DE USO DE HABITACION UNIFAMILIAR**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de terreno de 289.44 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 411.90 metros cuadrados, la cual se modifica a 408.15 metros cuadrados, de los cuales 210.88 metros cuadrados son para el uso de edificación de Locales de tiendas de especialidades (151.82 metros cuadrados autorizados y 59.06 metros cuadrados por ampliar) y 197.27 metros cuadrados para el uso de Casa Habitación Unifamiliar.

ANTECEDENTES

Mediante oficio número SEDUE 855/2014 de fecha 8-ocho de Abril del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administración L-050/2014, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la licencia de uso de edificación y construcción (regularización) para 02-dos Locales de Tiendas de Especialidades y Casa Habitación Unifamiliar, para el inmueble ubicado en la calle De la Cima S/N, Colonia las Cumbres segundo sector sección B, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 23-112-001, el cual cuenta con una superficie de 289.44 metros cuadrados, y con una construcción total de 411.90 metros cuadrados.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

8

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, 191 fracciones V y X,

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 6894/2015
EXP. ADM. L-369/2015
Página 2 de 9

226 Fracciones I y II, 227 Fracciones I, II 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, 6, 8, 16, 36, 46, 49, 52, 53, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracciones VI, 4 fracciones II y IV, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IX, 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, 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), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, la cual fueron descritas en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, (exclusivamente los numerales 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Flores y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercenías, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, Cigarros y puros; 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; y 2.2.20 Viveros), con Casa Habitación Unifamiliar, 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE**, en una Zona Clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO 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 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**", resulta 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 zona en la que se encuentra inmerso el inmueble en cuestión y a su superficie de 289.44 metros cuadrados, lineamientos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** (231.55 metros cuadrados del Suelo) de **2.5** (723.60 metros cuadrados como máximo); un **CUS** (Coeficiente de Utilización cuadrada): **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10** (28.94 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.10 (29.82 metros cuadrados); y **Área Libre** de **0.20** (57.89 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.20 (57.89 metros cuadrados).

III.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres Poniente, para el uso de Tiendas de Especialidades requiere 1-un cajón por cada 25 metros cuadrados, y conforme al análisis del proyecto presentado de un área de 38.00 metros, resulta el requerimiento de 02-dos cajones; y para la Casa Habitación Unifamiliar, dicho Plan indica 01-un cajón hasta 200.00 metros cuadrados de construcción, y de acuerdo al proyecto cuenta con 197.27 metros cuadrados, resultando el requerimiento

197.27



OFICIO No. SEDUE 5894/2015
EXP. ADM. L-369/2015
Página 3 de 9

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

de 01-un cajón; por lo anterior resulta la exigencia de un total de **3-tres cajones**, los cuales se resuelven en el proyecto de la siguiente manera: 02-dos cajones dentro del inmueble, y dos cajones en un predio destinado como opción de estacionamiento, ubicado en la calle Paseo del Parque L43 M63, Colonia Cumbres, Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 23-112-043, considerando lo establecido en el artículo 50 fracciones II, IV y V del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual refiere lo siguiente: "**Artículo 50.- En las regularizaciones de construcción y uso de Edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cinuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro Metropolitano se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condiciones:...**II. *Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía; IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado, del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de cajones de estacionamiento, en la actividades propias del uso otorgado; V. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio. Es importante señalar que para satisfacer lo señalado en la fracción IV, los interesados acompañan Contrato de Arrendamiento de fecha 29-veintinueve de Octubre del 2015-dos mil quince, celebrado entre la señora Cristina Mireya Garza Davila, como el arrendadora y por otra parte el señor **Salomón Chapa Elizondo** como el arrendatario; el cual fue ratificado en su contenido ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitres, tomando razón del mismo en el Libro de Control de Actas levantadas Fuera de Protocolo bajo el número 233,567 de fecha 29-veintinueve de Octubre del presente año, esto en relación al predio ubicado en la calle Paseo del Parque L43 M63, Colonia Cumbres, Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 23-112-043; para cumplir con lo señalado en la fracción I, es importante señalar que de acuerdo a la ubicación del predio que se destina como opción de estacionamiento, con respecto al inmueble que nos ocupa no existe un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía; en relación a la fracción V queda condiciona a colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento (opción), señalando el predio al que dan servicio.*

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 408.15 metros cuadrados, distribuidos en dos niveles, conforme a la siguiente distribución de áreas:

	M2 Existente autorizada	M2 Totales	Comentarios
P. BAJA	176.60	176.60	Área de estacionamiento, 02-dos locales cada uno con almacén y baño, Áreas para casa habitación unifamiliar, acceso independiente a la casa, recibidor, recamara, cocina, comedor, sala, cuarto de servicio, lavandería y medio baño.
NIVEL 1	231.55	231.55	02-dos locales comerciales cada uno con almacén y baño, escaleras, áreas de segunda planta para casa habitación, 03-tres recamaras y 02- baños completos
Total	408.15	408.15	

V.- De acuerdo a inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 17-diecisiete de Agosto del 2015-dos mil quince, se hizo constar que al momento de la visita se pudo constar que a la propiedad que nos ocupa se da uso de casa habitación y locales comerciales; que la edificación si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado; que si se habilitan las áreas de estacionamiento en el predio, así como en la opción de estacionamiento.

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 mediante oficio

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

DT/V/677/2015 de fecha 24-veinticuatro de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, el cual fue realizado conforme al Plano del proyecto presentado por el solicitante; concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiéndose cumplir lo indicado en dicho dictamen, mismo que forma parte de esta resolución.

VII.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió Resolución de Alineamiento Vial en fecha 10-diez de Febrero del 2014-dos mil catorce, en el cual señala lo siguiente: a) Para las calles Paseo del Parque y De la Cima, respetar límite de Propiedad de acuerdo a escrituras b) Respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina. Previéndose la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio (solo en el ochavo).

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-354/2015, de fecha 18-dieciocho de Agosto del 2015-dos mil quince, 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.

IX.- El Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C, Dirección de Ingeniería Contra incendios y Materiales Peligrosos mediante escrito de fecha 07-siete de Febrero del 2014-dos mil catorce, emitió las recomendaciones para la operación de locales comerciales y casa habitación ubicado en la calle Paseo del Parque No. 443, esquina Paseo de la cima, con expediente catastral 23-063-001, según se hace constar en el reporte I 14-047. En dicho escrito aclaró que se deberá cumplir con las recomendaciones de la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León, Normatividades Locales e Internacionales; concluyendo que este edificio cuenta con un nivel ordinario de riesgo de incendio; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a dicho Patronato a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaría 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 **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** (consistente en la modificación al proyecto previamente autorizada dentro del expediente administrativo L-050/2014, ya que disminuyo la construcción autorizada de 411.90 metros cuadrados a 408.15 metros cuadrados), así como la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN** (ampliación) para **4-CUATRO LOCALES DE TIENDAS DE ESPECIALIDADES** (exclusivamente los usos que se indican en el considerando II de la presente resolución), con **CASA HABITACION UNIFAMILIAR**, en el predio ubicado en la calle **DE LA CIMA** número **131** y **131-A** y calle **DEL PARQUE** número **443**, **COLONIA LAS CUMBRES SEGUNDO SECTOR SECCION B**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **23-112-001**, el cual cuenta con una superficie de terreno de 289.44 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 411.90 metros cuadrados, la cual se modifica a 408.15 metros cuadrados, de los cuales 210.88 metros cuadrados son para el uso de edificación de Locales de tiendas de especialidades (151.82 metros cuadrados autorizados y 59.06 metros cuadrados por ampliar) y 197.27 metros cuadrados para el uso de Casa Habitación Unifamiliar.

SEGUNDO.- Siguen vigentes todas y cada una de las obligaciones y lineamientos señalados en la autorización emitida por esta Secretaría, mediante oficio número SEDUE 3172/2015 de fecha 9-nueve de Enero del 2015-



OFICIO No. SEDUE 5894/2015
EXP. ADM. L-369/2015
Página 5 de 9

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

dos mil quince, dentro del expediente administrativo L-378/2014, por lo que deberá seguir dando cumplimiento a los mismos, en lo que no se opongan a las señaladas mediante el presente acuerdo.

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

A. Deberá cumplir durante las actividades 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 de 4-CUATRO LOCALES DE TIENDAS DE ESPECIALIDADES** (exclusivamente los usos que se indican en el considerando II de la presente resolución), con **CASA HABITACION UNIFAMILIAR, en el inmueble 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 cajones de estacionamiento que señala en el plano de proyecto presentado (02-dos cajones dentro del inmueble, y dos cajones en un predio destinado como opción de estacionamiento, ubicado en la calle Paseo del Parque L43 M63, Colonia Cumbres, Monterrey Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 23-112-043).
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 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.
9. 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.

B. Deberá dar cumplimiento a las recomendaciones indicadas por el Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C, Dirección de Ingeniería Contra incendios y Materiales Peligrosos mediante escrito de fecha 07-siete de Febrero del 2014-dos mil catorce, según se hace constar en el reporte I 14-047, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicho Patronato conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64003 Monterrey, N.L.

alcalde@monterreygob.mx

000007

C. **En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el Dictamen Técnico Vial con oficio número DT/V/677/2015 de fecha 24-veinticuatro de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo al plano del proyecto presentado por el solicitante, siendo lo siguiente:**

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la Av. Paseo de la Cima deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y a plano antecedente autorizado.
 - b) Para la Calle Paseo del Parque deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y a plano antecedente autorizado.
 - c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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

2. El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
3. 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. El Proyecto presenta dentro del predio dos cajones de estacionamiento que cumple con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo. Dicho cajón deberá ser destinado exclusivamente para uso habitacional. Lo anterior de conformidad con los Artículos 28 y 72 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
5. De acuerdo a lo señalado en el plano presentado a revisión, los locales comerciales resuelven su requerimiento de cajones de estacionamiento en un predio ubicado en Av. de la Cima 118 esquina con Penélope, predio en el cual de acuerdo al Acta de Inspección Ocular realizada el 19 de Agosto del 2015 por inspector de la Dirección de Control Urbano de ésta Secretaría, se encuentra habilitado. De conformidad con el Artículo 50 del reglamento de Control Urbano y Usos de Suelo del municipio de Monterrey, en las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes:
 - II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía;
 - IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado;
 - V. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.

Por lo anterior, el propietario del inmueble a regularizar quedará obligado a presentar el contrato de arrendamiento respectivo en los términos que señala el mencionado artículo, y a colocar el señalamiento que indicará a los usuarios la ubicación del estacionamiento respectivo.

Así mismo, el predio donde se propone la alternativa de estacionamiento deberá satisfacer su propia demanda de cajones, considerando no contar con el o los cajones que requieren los locales objeto del presente dictamen.

1000000



OFICIO No. SEDUE 5894/2015
EXP. ADM. L-369/2015
Página 7 de 9

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
7. Los accesos vehiculares (de entrada y salida) a los cajones de estacionamiento 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 a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los automovilistas.
8. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
9. 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 determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.
10. 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.

D. En materia Ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio LTA-354/2015, de fecha 18 dieciocho de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Generales

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
2. 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

3. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación (lado sur del predio), esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones (pulidores, compresores, etc.), 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 los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
5. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior del inmueble 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.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interior con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

7. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al suelo, a la vía pública o áreas verdes.
8. El interior del establecimiento deberá estar libres de derrames de grasas y aceite.
9. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural,

además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Contaminación del Agua

10. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario, o pluvial.
11. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
12. 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.

Emisiones al Aire

13. No deberán percibirse olores a predios colindantes.

Manejo de Residuos Sólidos

14. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
15. Los residuos que se generen debido a la actividad del establecimiento deberán manejarse (almacenamiento, transporte, y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (Y su reglamento), la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
16. 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.
17. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
18. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

19. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 03-tres 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

20. 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.
21. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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.

5000000



OFICIO No. SEDUE 5894/2015
EXP. ADM. L-369/2015
Página 9 de 9

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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.

SEPTIMO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperibir a los interesados en términos del artículos 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.

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 interposición 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. Secretaría 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
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

ALB/MB/L/zvnr

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Salamanza Chela Erika del mes de Octubre del 2015.
a las 9:15 horas del día

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Salamanza Chela Erika
FIRMA [Firma]
NO. DE CAFETE 200009

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE SALAMANZA CHELA ERIKA
FIRMA [Firma]

000009

000000

000000