

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

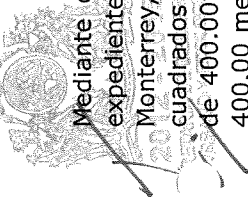
OFICIO No. SEDUE 5607/2015
EXP. ADM. L-396/2015
Página 1 de 9

INSTRUCTIVO

C. FRANCISCO JAVIER GURROLA CONTRERAS
DOMICILIO: CALLE PROLONGACION ARTEAGA
No. 1206, FRACCIONAMIENTO VALLES DE
CHAPULTEPEC, GUADALUPE, 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 06-seis días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-396/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 20-veinte de Agosto del año 2015-dos mil quince, por el **C. FRANCISCO JAVIER GURROLA CONTRERAS**, propietario del predio ubicado en la calle **RIO NAZAS** sin número, **COLONIA ALTAMIRA**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **20-125-028**, quien acompaña para acreditar la propiedad, Juicio sucesorio de intestado especial a bienes de Hilario Gurrola, Hilario Gurrola Retana y/o Hilario R. Gurrola, Roberto Gurrola Esparza, Alejandro Gurrola Esparza, Aurora Gurrola Esparza y Maximiliano Gurrola Esparza, de fecha 28-veintiocho de Abril del 2011-dos mil once, dentro del expediente 384/2009, emitido por el poder judicial del Estado de Nuevo León, Juzgado quinto de los familiar del Primer Distrito Judicial, Monterrey N.L.; mediante el cual solicitan las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (Regulización) y de USO DE EDIFICACIÓN para 03-TRES LOCALES COMERCIALES (Tipo Tienda de Especialidades)**, para el predio antes citado, el cual tiene una superficie de 400.00 metros cuadrados, con una construcción total de 124.00 metros cuadrados, mismos que son por regularizar.



Mediante oficio 457/2014/DIFR/SEDUE, de fecha 05-cinco de Junio del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo S-047/2014, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, autoriza la subdivisión en 05-cinco porciones del predio con superficie de 2,000.00 metros cuadrados identificado con el expediente catastral 20-125-006, para quedar como sigue: Lote 1 con superficie de 400.00 metros cuadrados, Lote 2 con superficie de 400.00 metros cuadrados, Lote 3 con superficie de 400.00 metros cuadrados, **Lote 4 con superficie de 400.00 metros cuadrados** y Lote 5 con superficie de 395.50 metros cuadrados, siendo el lote 4 objeto del presente tramite.

ANTECEDENTES

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, 10 fracciones I, XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 121 fracción I, 137 fracciones I y II, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, fracción I y II, 283 fracciones I a la VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 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 d), 10, 11, 12 fracciones II, 13, 14 fracción II punto 2.2, 15 fracciones I y II, 16, 19 fracciones II a la IV, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 158,



159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción V, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a la XVII, 8, 13 fracciones I, 14 fracción I, 15 fracción I, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción IX, 23, 30, 64, y 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) y fracción V inciso c) del orden legal, del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACION SUR, DISTRITO URBANO LAZARO CARDENAS**, en una Zona Clasificada como **CBI-COREDOR DE BAJO IMPACTO**, donde los usos de suelo solicitados de **2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES**; específicamente 2.2.1 ACCESORIOS Y REGALOS, 2.2.2. APARATOS ELECTRÓNICOS, MUEBLES Y LÍNEA BLANCA (DOMÉSTICOS Y DE OFICINAS), 2.2.3 ARTESANÍAS, ARTÍCULOS RELIGIOSOS, 2.2.4 ARTÍCULOS DEPORTIVOS, 2.2.6 COMPUTACIÓN, INGENIERÍA, DIBUJO Y ARTÍCULOS FOTOGRÁFICOS Y CINEMATOGRAFICOS, 2.2.7 DULCERÍAS, 2.2.8 FARMACIAS, HERBARIOS Y BOTICAS, 2.2.9 FLORERÍAS Y ARREGLOS FLORALES, 2.2.10 JOYERÍAS Y RELOJERÍAS, 2.2.11 JUGUETERÍAS Y BICICLETAS, 2.2.12 LIBRERÍAS, REVISTERÍAS Y PAPELERÍAS, 2.2.13 MARCOS Y MOLDURAS, ESPEJOS Y LUNAS, 2.2.14 MERCERÍAS, 2.2.16 ÓPTICAS, 2.2.17 PRENDAS DE VESTIR, PIELS Y ACCESORIOS; CALZADO; TELAS, ALFOMBRA Y CORTINAS Y 2.2.19 VENTA DE AGUA PURIFICADA), se consideran como **PERMITIDOS**; y los usos solicitados de 2.2.5 ARTÍCULOS MÉDICOS Y DE LABORATORIO, 2.2.15 MÚSICA GRABADA, VIDEOS, INSTRUMENTOS MUSICALES; VENTA DE PELÍCULAS Y VIDEOJUEGOS, Y 2.2.18 ULTRAMARINOS, VINOS Y LICORES; CIGARROS Y PUROS, se consideran como **CONDICIONADOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: "Artículo 137.- La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible.; II.- **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presenten o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o redirirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate 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 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-cinuenta 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 unifamiliar habitado.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5607/2015
EXP. ADM. L-396/2015
Página 3 de 9

Quando 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 operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo 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 quinientos 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 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 Nuevo 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 (ZI), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”

IV.- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme a dicho Plan, atento a que los usos solicitados y señalados en 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales, venta de películas y videojuegos, y 2.2.18 Ultramarinos, vinos y licores, son considerados como usos condicionados y que además de ello, al encontrarse el predio en una zona indicada como Corredor de Bajo Impacto (CBI), le son aplicables únicamente los Requerimientos II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio LTA-371/2015, de fecha 25-veinticinco de Agosto del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DT/V/640/2015, de fecha 18-dieciocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante escrito con número de oficio DPC/1777/15-M, de fecha 18-dieciocho de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido dentro del Expediente número PC/1724/12/15, Tarjeta Folio número 1154/15-M, señala los lineamientos para la operación, en relación al proyecto de 03-tres Locales Tipo Tienda de Especialidades, a realizarse en el predio que nos ocupa.

VI.- De acuerdo a inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 28-veinticho de Agosto del 2015-dos mil quince, se hizo constar que el uso que se le está dando al inmueble es de locales comerciales estando desocupados al momento de la visita de inspección. Lo encontrado físicamente en el inmueble en cuanto a construcción coincide con el plano de proyecto entregado para inspección.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 124.00 metros cuadrados, distribuidos en 01-un nivel conforme a lo siguiente: 3-tres locales comerciales (local 1 con área de almacén, área de venta y baño, local 2 y 3 con área de venta y baño) y área de estacionamiento con capacidad para 3-tres cajones (sin techar)

VII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5607/2015
EXP. ADM. L-396/2015
Página 4 de 9

de Monterrey vigente, de acuerdo a la zona (CBI-Corredor de Bajo Impacto) y la superficie total de 400.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** (320.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.31 (124.00 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.50 veces** (1,000.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.31 veces (124.00 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10** (40.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.50 (200.22 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.20** (80.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.69 (276.00 metros cuadrados).

Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 8-ocho, y el proyecto presenta 01-un nivel, dando cumplimiento con el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente; en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto presenta una altura de 3.50 metros, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 39 del citado Reglamento.

VIII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, para el uso de Tiendas de Especialidades (usos indicados en el considerando II de la presente resolución), requiere 1-un cajón por cada 25.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 83.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 03-tres cajones; los cuales resuelve dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite.

IX.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, mediante oficio LTA-371/2015, de fecha 25-veinticinco 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 tanto en la construcción como en la operación del establecimiento destinado para locales comerciales tipo tiendas de especialidades, en el inmueble que nos ocupa; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

X.- 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 número DT/M/640/2015, de fecha 18-dieciocho de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información y plano presentados por la solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- Se emite Alineamiento Vial por parte de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la calle Río Nazas s/n Colonia Altamira, de esta ciudad e identificado con el número de expediente catastral 20-125-028, en el cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, sin embargo deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XII.- El solicitante acompañó oficio número DPC/1777/15-M, de fecha 18-dieciocho de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido dentro del Expediente número PC/1724/12/15, Tarjeta Folio número 1154/15-M, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos para el giro de Locales Comerciales Tipo Tienda de Especialidades, en relación al predio ubicado en la calle Río Nazas s/n, de la Colonia Altamira, de esta ciudad e identificado con el número de expediente catastral 20-125-028; condicionándolo además al cumplimiento de dichos lineamientos y recomendaciones, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que

2000000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5607/2015
EXP. ADM. L-396/2015
Página 5 de 9

fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XIII.- El interesado acompaña Revisión Estructural de fecha 31-treinta y uno de Julio del 2015-dos mil quince, realizado por el Ingeniero Mario Ruiz Campos, con cedula profesional número 931943, mediante el cual se responsabiliza de dicho estudio mediante escrito anexo al mismo; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (Regularización) y de USO DE EDIFICACIÓN para 03-TRES LOCALES COMERCIALES** (Tipo Tienda de Especialidades, correspondientes a los usos indicados en el considerando II de la presente resolución), para el predio ubicado en la calle **RIO NAZAS** sin número, **COLONIA ALTAMIRA**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **20-125-028**, el cual tiene una superficie de 400.00 metros cuadrados, con una construcción total de 124.00 metros cuadrados, mismos que son por regularizar.

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

A. Deberá 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 03-TRES LOCALES COMERCIALES** (Tipo Tienda de Especialidades, correspondientes a los usos indicados en el considerando II de la presente resolución), **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 03-tres cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. **Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV), que indica el proyecto en el predio que nos ocupa.**
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 implementarse 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. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/640/2015, de fecha 18-diciembre de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información presentada 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. Río Nazas deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
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. Debido a la jerarquía de la Av. Río Nazas, deberá considerarse que de conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, "los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuestos en batería a 90°, deberán contemplar una distancia de resguardo de 1-un metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento".
4. De acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, 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.
5. 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.
6. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
7. 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.
8. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
9. 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.

2000000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5607/2015
EXP. ADM. L-396/2015
Página 7 de 9

C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-371/2015, de fecha 25-veinticinco de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades y los equipos que provoquen ruido, 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 09:00 a 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. 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.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en, interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
9. 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.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
11. 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

12. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

13. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
14. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al drenaje sanitario o pluvial.
15. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

Manejo de Residuos Sólidos

16. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
17. 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.

18. 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.
19. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

Reforestación

20. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 04-cuatro árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Artículo 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 06-seis árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Artículo 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

21. 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 Artículo 16 incisos e) y f) Artículo 24 incisos a) y b) y c), Artículo 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología
22. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

D. Deberá cumplir con los lineamientos para la operación, señaladas mediante oficio número DPC/1777/15-M, de fecha 18-dieciocho de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido dentro del Expediente número PC/1724/12/15, Tarjeta Folio número 1154/15-M, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, para el giro de Locales Comerciales Tipo Tienda de Especialidades, en relación al predio ubicado en la calle Rio Nazas s/n, de la Colonia Altamira, de esta ciudad e identificado con el número de expediente catastral 20-125-028, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Luego entonces será esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: La Licencia de Uso de Edificación perderán 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 los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

300000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5607/2015
EXP. ADM. L-396/2015
Página 9 de 9

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir 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.

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

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifiquese 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

[Handwritten signature of Erika Moncayo Santacruz]

ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

ALB / mica / erymb

Lo que notifico a usted por medio del presente, instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Francisco David Macías Canales siendo las 11:30 horas del día 03 del mes de Febrero del 2016.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Francisco David Macías Canales
FIRMA *[Handwritten signature]*
NO. DE GAFETE 12144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Francisco J. Garcia
FIRMA *[Handwritten signature]*

1998

000001

12/7